



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2025 Yılı 1. 3 Aylık Finansal Rapor Hk.



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	73.966.117	77.107.549
Diğer Alacaklar		7.858.755	8.606.423
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	4	7.858.755	8.606.423
Diğer Dönen Varlıklar	10	30.048.022	32.508.022
ARA TOPLAM		111.872.894	118.221.994
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		111.872.894	118.221.994
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	1.539.804.483	1.539.804.483
Maddi Duran Varlıklar		158.247	0
Mobilya ve Demirbaşlar	6	158.247	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.539.962.730	1.539.804.483
TOPLAM VARLIKLAR		1.651.835.624	1.658.026.477
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		29.300	278.335
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	29.300	278.335
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	75.000	0
Diğer Borçlar		911.694	1.003.435
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	911.694	1.003.435
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	286.574	274.770
ARA TOPLAM		1.302.568	1.556.540
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.302.568	1.556.540
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	7	35.179.365	23.851.809
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		35.179.365	23.851.809
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		36.481.933	25.408.349
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.615.353.691	1.632.618.128
Ödenmiş Sermaye	11	46.846.881	46.846.881
Sermaye Düzeltme Farkları	11	893.642.099	893.642.099
Geri Alınmış Paylar (-)	11	-5.108.597	-5.108.597
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	279.363.828	279.363.828
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	11	417.873.917	682.785.098
Net Dönem Karı veya Zararı		-17.264.437	-264.911.181
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.615.353.691	1.632.618.128
TOPLAM KAYNAKLAR		1.651.835.624	1.658.026.477

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	13	0	0
Satışların Maliyeti	13	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)	13	0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
Genel Yönetim Giderleri	13	-2.524.758	-9.675.866
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	806.155	9.014.429
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14	-13.972	-1.515.171
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.732.575	-2.176.608
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	15	0	42.741.967
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	15	0	-1.581
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.732.575	40.563.778
Finansman Gelirleri	16	6.630.554	9.114.371
Finansman Giderleri	16	0	-6.219.454
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-8.654.102	-82.980.160
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-3.756.123	-39.521.465
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-13.508.314	-30.221.348
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	7	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	7	-13.508.314	-30.221.348
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-17.264.437	-69.742.813
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	26.942.991
DÖNEM KARI (ZARARI)		-17.264.437	-42.799.822
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-17.264.437	-42.799.822
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	11	0	459.153
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	11	0	612.204
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	11	0	-153.051
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	11	0	-153.051
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	11	0	102.456.075
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	11	0	109.286.481
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	11	0	109.286.481
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	11	0	-6.830.406
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Etkisi	11	0	-6.830.406
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	102.915.228
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-17.264.437	60.115.406
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-17.264.437	60.115.406

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		786.765	-46.180.058
Dönem Karı (Zararı)		-17.264.437	-42.799.822
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-17.264.437	-69.742.813
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		0	26.942.991
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		17.719.310	47.437.898
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.753	39.216
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		0	1.611.852
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-6.343.253	-28.620.451
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-6.343.253	-28.630.875
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			10.424
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	12.880
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-13.508.314	30.221.348
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-2.460.000	-88.801.008
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		40.029.124	132.974.061
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		331.892	-50.818.134
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	-46.485.085
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		747.668	-12.664.246
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-249.035	1.855.117
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-75.000	-119.343
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-91.741	244.055
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	6.351.368
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		786.765	-46.180.058
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-160.000	28.530.850
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-160.000	-100.025
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-160.000	-100.025
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
Alınan Faiz		0	28.630.875
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	17.676.895
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	17.676.895
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		626.765	27.687
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		626.765	27.687
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		77.107.549	23.403
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-7.049.901	-3.063
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		70.684.413	48.027

Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Bakıyeler	46.846.881	893.642.099	-5.108.597	-538.064			-189.596.915	279.363.828	1.536.556.232	-663.636.761	1.897.528.461	0	1.897.528.461
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonrakı Tutar													
	Transferler									-663.636.761	663.636.761	0	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				459.153			102.456.075			-42.799.822	60.115.406	0	60.115.406
	Dönem Karı (Zararı)													
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
	Sermaye Artırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Anvansları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akışı Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		46.846.881	893.642.099	-5.108.597	-78.911		-87.140.840	279.363.828	872.919.471	-42.799.822	1.957.643.867	0	1.957.643.867
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Bakıyeler		46.846.881	893.642.099	-5.108.597				279.363.828	682.785.098	-264.911.181	1.632.618.128		1.632.618.128
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonrakı Tutar														
Transferler									-264.911.181	264.911.181	0		0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										-17.264.437	-17.264.437	0	-17.264.437	
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		46.846.881	893.642.099	-5.108.597					279.363.828	417.873.917	-17.264.437	1.615.353.691	0	1.615.353.691