



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2025-30.06.2025 Faaliyet Dönemine İlişkin Finansal Tablolar



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul Şirketi
Genel Kurulu'na

Giriş

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin (Şirket) ekte yer alan 30 Haziran 2025 tarihli finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait kar veya zarar tablosunun ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akım tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket Yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı, Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Diğer Hususlar

Şirket'in 01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış olup, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 28 Şubat 2025 tarihli bağımsız denetim raporunda Olumlu Görüş verilmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

METİN ETKİN

Sorumlu Denetçi

(İstanbul, 11 Ağustos 2025)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	78.306.115	81.739.011
Diğer Alacaklar		219.566	9.123.367
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	8	219.566	9.123.367
Diğer Dönen Varlıklar	9	32.125.853	34.460.615
ARA TOPLAM		110.651.534	125.322.993
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		110.651.534	125.322.993
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	2.256.320.000	1.632.292.789
Maddi Duran Varlıklar	6	161.438	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.256.481.438	1.632.292.789
TOPLAM VARLIKLAR		2.367.132.972	1.757.615.782
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		3.700	295.053
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	4	3.700	295.053
Diğer Borçlar		911.692	1.063.707
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	8	911.692	1.063.707
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	314.437	291.274
ARA TOPLAM		1.229.829	1.650.034
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.229.829	1.650.034
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	7	232.829.733	25.284.467
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		232.829.733	25.284.467
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		234.059.562	26.934.501
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.133.073.410	1.730.681.281
Ödenmiş Sermaye	10	46.846.881	46.846.881
Sermaye Düzeltme Farkları	11	950.132.538	950.132.538
Geri Alınmış Paylar (-)	11	-5.415.445	-5.415.445
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	202.695.663	296.143.807
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	11	536.421.644	723.796.562
Net Dönem Karı veya Zararı		402.392.129	-280.823.062
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.133.073.410	1.730.681.281
TOPLAM KAYNAKLAR		2.367.132.972	1.757.615.782

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12		74.661.117		36.726.234
Satışların Maliyeti	12		-20.080.230		-10.706.693
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	54.580.887	0	26.019.541
BRÜT KAR (ZARAR)		0	54.580.887	0	26.019.541
Genel Yönetim Giderleri	13	-5.257.268	-17.995.216	-2.580.855	-7.738.161
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	1.279.872	14.483.249	425.294	4.927.361
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14	-7.606.465	-919.584	-7.591.654	686.597
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-11.583.861	50.149.336	-9.747.215	23.895.338
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	15	639.747.742	81.372.354	632.718.909	36.063.052
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	15		-5.580		-3.904
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		628.163.881	131.516.110	622.971.694	59.954.486
Finansman Gelirleri	16		9.763.106	0	101.273
Finansman Giderleri	16	-61.754	-3.118.246	-61.754	3.474.784
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	22	-14.551.316	-136.285.653	-5.377.386	-48.321.214
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		613.550.811	1.875.317	617.532.554	15.209.329
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-211.158.682	-38.129.246	-196.838.961	-6.092.626
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	7	-211.158.682	-38.129.246	-196.838.961	-6.092.626
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	10	402.392.129	-36.253.929	420.693.593	9.116.703
DÖNEM KARI (ZARARI)	10	402.392.129	-36.253.929	420.693.593	9.116.703
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		402.392.129	-36.253.929	420.693.593	9.116.703
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç		8,59000000	-0,77400000	8,98000000	0,19500000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	10.700		-476.033
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			14.267		-634.710
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			-3.567		158.677
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi			-3.567		158.677
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	352.131.792	0	243.521.601
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			375.607.245		259.756.374
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardaki Yeniden Sınıflandırma Düzeltmeleri			375.607.245		259.756.374
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			-23.475.453		-16.234.773
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Etkisi			-23.475.453		-16.234.773
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	352.142.492	0	243.045.568
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		402.392.129	315.888.563	420.693.593	252.162.271
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		402.392.129	315.888.563	420.693.593	252.162.271

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.263.285	-86.594.419
Dönem Karı (Zararı)		402.392.129	-36.253.929
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		402.392.129	
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-414.115.847	179.408.816
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		8.516	86.088
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			62.977
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-15.570.564	-63.804.543
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-15.570.564	-63.828.868
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			24.325
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-27.099
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-211.158.682	38.129.246
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-2.334.762	-21.941.100
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-185.060.355	226.903.247
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		8.460.433	-229.749.306
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	-109.821.979
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		8.903.801	-19.788.253
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-291.353	9.415.960
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		0	159.573
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-152.015	-109.714.607
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-3.263.285	-86.594.419
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-169.611	63.722.835
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-169.611	-106.033
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-169.611	-106.033
Alınan Faiz		0	63.828.868
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	22.880.526
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	22.880.526
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.432.896	8.942
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.432.896	8.942
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		81.739.011	24.808
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		78.306.115	33.750

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Karıdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikli Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Kar Zararı
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları				Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)								

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	46.846.881	950.132.538	-5.415.445	-570.382		-200.985.224	296.143.807	1.628.850.873	-703.498.705	2.011.504.343	2.011.504.343
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler								-703.498.705	703.498.705		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				10.700		352.131.791			-36.253.929	315.888.562	315.888.562
Dönem Karı (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avantı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
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 Çıkartılması											
Bağlı 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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Bakımları	46.846.881	950.132.538	-5.415.445	-559.683		151.146.568	296.143.807	925.352.169	-36.253.929	2.327.392.906	2.327.392.906

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	46.846.881	950.132.538	-5.415.445				296.143.807	723.796.562	-280.823.062	1.730.681.281	1.730.681.281
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler							-93.448.144	-187.374.918	280.823.062		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									402.392.129	402.392.129	402.392.129
Dönem Karı (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avantı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi											

Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
Carî Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	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 Sahiplerine Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sürelerinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler			46.846.881	950.132.538	-5.415.445					202.695.663	536.421.644	402.392.129	2.133.073.410	2.133.073.410