



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Eylül 2025 Faaliyet Dönemine İlişkin Finansal Tablolar



**MERKEZİ KAYIT  
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi  
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	66.271.169	87.873.019
Finansal Yatırımlar	4	17.702.775	
Diğer Alacaklar	9	219.566	9.808.020
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	219.566	9.808.020
Peşin Ödenmiş Giderler	10	50.750	
Diğer Dönen Varlıklar	11	32.713.555	37.046.671
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>116.957.815</b>	<b>134.727.710</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>116.957.815</b>	<b>134.727.710</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	2.425.642.871	1.754.786.274
Maddi Duran Varlıklar	7	163.646	
Peşin Ödenmiş Giderler	10	101.500	
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.425.908.017</b>	<b>1.754.786.274</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.542.865.832</b>	<b>1.889.513.984</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Ticari Borçlar	5	544	317.195
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	544	317.195
Diğer Borçlar	9	911.692	1.143.532
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	911.692	1.143.532
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	351.186	313.133
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.263.422</b>	<b>1.773.860</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.263.422</b>	<b>1.773.860</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	8	278.825.803	27.181.910
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>278.825.803</b>	<b>27.181.910</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>280.089.225</b>	<b>28.955.770</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.262.776.607	1.860.558.214
Ödenmiş Sermaye	13	46.846.881	46.846.881
Sermaye Düzeltme Farkları	13	1.024.949.680	1.024.949.680
Geri Alınmış Paylar (-)	13	-5.821.841	-5.821.841
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	260.661.031	318.367.570
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	13	533.922.463	778.113.021
Net Dönem Karı veya Zararı		402.218.393	-301.897.097
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.262.776.607</b>	<b>1.860.558.214</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.542.865.832</b>	<b>1.889.513.984</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	15	0	117.893.539	0	37.629.567
Satışların Maliyeti	15	0	-35.267.147	0	-13.680.020
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	82.626.392	0	23.949.547
BRÜT KAR (ZARAR)		0	82.626.392	0	23.949.547
Genel Yönetim Giderleri	16	-8.180.028	-25.039.780	-2.528.235	-5.694.134
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	955.270	23.740.474	-420.648	8.170.347
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-7.558.314	-2.422.711	618.969	-1.434.117
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-14.783.072	78.904.375	-2.329.914	24.991.643
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	649.274.193	131.170.067	-38.482.663	43.691.220
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	18		-406.533		-400.534
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		634.491.121	209.667.909	-40.812.577	68.282.329
Finansman Gelirleri	19	944.533	10.596.151	944.533	100.384
Finansman Giderleri	19	-32.443	-1.051.282	33.945	2.300.971
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	23.969.934	-110.139.164	39.613.236	36.373.887
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		659.373.145	109.073.614	-220.863	107.057.571
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-257.154.752	-60.246.990	-30.149.916	-19.256.379
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	8	-257.154.752	-60.246.990	-30.149.916	-19.256.379
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		402.218.393	48.826.624	-30.370.779	87.801.192
DÖNEM KARI (ZARARI)		402.218.393	48.826.624	-30.370.779	87.801.192
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		402.218.393	48.826.624	-30.370.779	87.801.192
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	130.585	0	119.083
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			130.585	0	119.083
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi			130.585	0	119.083
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	-32.786.157	0	-411.343.263
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			-32.786.157	0	-411.343.263
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler					0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>0</b>	<b>-32.655.572</b>	<b>0</b>	<b>-411.224.180</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>402.218.393</b>	<b>16.171.052</b>	<b>-30.370.779</b>	<b>-323.422.988</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		402.218.393	16.171.052	-30.370.779	-323.422.988

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-46.564.410</b>	<b>-140.108.056</b>
Dönem Karı (Zararı)		402.218.393	48.826.625
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		402.218.393	48.826.625
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-432.546.722</b>	<b>7.822.167</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7	2.783	140.405
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		7.522.519	1.260.735
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-25.144.899	-108.120.974
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-25.144.899	-108.174.910
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			53.936
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-649.274.193	-74.206
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	257.154.752	60.246.990
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		4.371.169	-30.620.533
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	24	-27.178.853	84.989.750
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-16.236.081</b>	<b>-196.756.848</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	-17.702.775	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	5		-60.015.738
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	9	2.065.935	-136.859.664
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	-50.750	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	5	-316.651	3.599.595
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			165.611
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	9	-231.840	-3.646.652
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-46.564.410</b>	<b>-140.108.056</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>24.962.560</b>	<b>108.060.919</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-182.339	-113.990
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-182.339	-113.990
Alınan Faiz		25.144.899	108.174.909
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>0</b>	<b>32.039.713</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			32.039.713
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-21.601.850	-7.424
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-21.601.850	-7.424
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>87.873.019</b>	<b>33.708</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>66.271.169</b>	<b>26.284</b>

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 Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları				Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları							

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başyapıları	46.846.881	1.024.949.680	-5.821.841	-613.186	-216.067.924			318.367.570	1.751.086.005	-758.291.934	2.162.455.311	2.162.455.311
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									-756.291.934	756.291.934		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				130.585	-32.786.157					48.826.625	16.171.053	16.171.053
Dönem Kar (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
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 Alın 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 Alın 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)												
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>46.846.881</b>	<b>1.024.949.680</b>	<b>-5.821.841</b>	<b>-482.601</b>	<b>-248.854.081</b>			<b>318.367.570</b>	<b>994.794.131</b>	<b>-48.826.625</b>	<b>2.178.626.364</b>	<b>2.178.626.364</b>

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başyapıları	46.846.881	1.024.949.680	-5.821.841					318.367.570	778.113.021	-301.897.097	1.860.558.214	1.860.558.214
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								-57.706.539	-244.190.558	301.897.097		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										402.218.393	402.218.393	402.218.393
Dönem Kar (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi												

