



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2026 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 31.03.2026 | Önceki Dönem 31.12.2025 |
|---|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço) | | | |
| Varlıklar | | | |
| DÖNEN VARLIKLAR | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 3 | 76.799 | 4.239 |
| Finansal Yatırımlar | 4 | 89.994.307 | 96.400.230 |
| Diğer Alacaklar | 6 | 3.434.293 | |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 6 | 3.434.293 | |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 7 | 411.923 | 704.600 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 7 | 411.923 | 704.600 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 12 | 30.885.507 | 37.407.539 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar | 12 | 30.885.507 | 37.407.539 |
| ARA TOPLAM | | 124.802.829 | 134.516.608 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 124.802.829 | 134.516.608 |
| DURAN VARLIKLAR | | | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 8 | 2.932.569.720 | 2.932.569.720 |
| Maddi Duran Varlıklar | 9 | 176.983 | 183.698 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 2.932.746.703 | 2.932.753.418 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 3.057.549.532 | 3.067.270.026 |
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Ticari Borçlar | 5 | | 599 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 5 | | 599 |
| Diğer Borçlar | 6 | 1.136.692 | 1.104.553 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 6 | 1.136.692 | 1.104.553 |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 7 | 149.202 | |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 12 | 89.169 | 207.762 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 12 | 89.169 | 207.762 |
| ARA TOPLAM | | 1.375.063 | 1.312.914 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 1.375.063 | 1.312.914 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 10 | 369.183.059 | 368.579.566 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 369.183.059 | 368.579.566 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | | 370.558.122 | 369.892.480 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 2.686.991.410 | 2.697.377.546 |
| Ödenmiş Sermaye | 13 | 46.846.881 | 46.846.881 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | | 1.183.948.448 | 1.183.948.448 |
| Geri Alınmış Paylar (-) | | -6.685.499 | -6.685.499 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 13 | 158.586.969 | 158.586.969 |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları | | 1.314.680.747 | 753.871.310 |
| Net Dönem Karı veya Zararı | | -10.386.136 | 560.809.437 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 2.686.991.410 | 2.697.377.546 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 3.057.549.532 | 3.067.270.026 |

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026 | Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025 |
|---|------------------|---------------------------------------|---|
| Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | | | |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR) | | 0 | |
| BRÜT KAR (ZARAR) | | 0 | |
| Genel Yönetim Giderleri | 14 | -5.574.471 | -3.304.097 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 15 | | 1.054.998 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 15 | -275.245 | -18.286 |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) | | -5.849.716 | -2.267.385 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 16 | 8.052.813 | |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI) | | 2.203.097 | -2.267.385 |
| Finansman Gelirleri | 17 | | 8.677.265 |
| Finansman Giderleri | 17 | -5.198 | |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) | 21 | -11.980.542 | -14.179.351 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI) | | -9.782.643 | -7.769.471 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri | | -603.493 | -14.824.132 |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri | 10 | -603.493 | -14.824.132 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI) | | -10.386.136 | -22.593.603 |
| DÖNEM KARI (ZARARI) | | -10.386.136 | -22.593.603 |
| Dönem Karının (Zararının) Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | 0 |
| Ana Ortaklık Payları | | -10.386.136 | -22.593.603 |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | 0 | |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar | | 0 | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | 0 | |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | -10.386.136 | -22.593.603 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | 0 |
| Ana Ortaklık Payları | | -10.386.136 | -22.593.603 |

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026 | Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025 |
|--|------------------|---------------------------------------|---|
| Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem) | | | |
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 72.134 | 1.029.623 |
| Dönem Karı (Zararı) | | -10.386.136 | -22.593.603 |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | 609.782 | 23.188.886 |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | | 6.715 | 2.294 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 0 | -8.301.280 |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler | | 603.493 | -17.678.043 |
| Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler | | | -3.219.350 |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler | | -426 | 52.385.265 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | 3.445.049 | 434.340 |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış) | | 6.405.923 | |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | | -3.434.293 | 978.457 |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | | 292.677 | |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | -599 | -325.907 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | | | -98.151 |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | 32.139 | -120.059 |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış) | | 149.202 | |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | -6.331.305 | 1.029.623 |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları) | | 6.403.439 | |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | 0 | -209.389 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | | -209.389 |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | | -209.389 |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 0 | |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 72.134 | 820.234 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 72.134 | 820.234 |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 4.239 | 100.909.010 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ | | 426 | -9.226.055 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 76.799 | 92.503.189 |

| Cari Dönem | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|-------------------|----------------------|-------------------|--|--|--|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--|--|----------------------|--|
| 01.01.2026 - 31.03.2026 | 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 Görecü 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 Sözleşmelerinin 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 Nedeni ile Artış (Azalış) | | | | | | | | | | | | | | |
| | Dönem Sonu Bakıyalar | 46.846.881 | 1.183.948.448 | -6.685.499 | | | | 158.586.969 | 1.314.680.747 | -10.386.136 | 2.686.991.410 | | | 2.686.991.410 | |