



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	318.783	257.256
Finansal Yatırımlar		109.687	108.726
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		109.687	108.726
Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar	4-21	109.687	108.726
Ticari Alacaklar		66.912.690	47.913.520
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	66.912.690	47.913.520
Diğer Alacaklar		8.455.391	8.301.438
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-21	485.742	444.184
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	7.969.649	7.857.254
Peşin Ödenmiş Giderler		108.959	205.454
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	108.959	205.454
Diğer Dönen Varlıklar		2.560	3.330
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13	2.560	3.330
ARA TOPLAM		75.908.070	56.789.724
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		39.500	39.500
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		75.947.570	56.829.224
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		646.845.352	711.214.952
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		474.497.367	517.323.468
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Olarak Sınıflandırılan Finansal Varlıklar	4	474.497.367	517.323.468
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		172.347.985	193.891.484
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Finansal Varlıklar	4	172.347.985	193.891.484
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	193.785.000	193.785.000
Maddi Duran Varlıklar		20.333	19.908
Mobilya ve Demirbaşlar	8	20.333	19.908
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		840.650.685	905.019.860
TOPLAM VARLIKLAR		916.598.255	961.849.084
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		1.026.900	125.017
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5-21	813.261	45.420
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	213.639	79.597
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		361.789	69.499
Diğer Borçlar		438.158	408.406
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	438.158	408.406
Kısa Vadeli Karşılıklar		343.904	242.903
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	281.524	143.405
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	62.380	99.498
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.841.802	1.385.875
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	1.841.802	1.385.875
ARA TOPLAM		4.012.553	2.231.700
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.012.553	2.231.700
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		236.255.251	213.756.943
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	21	236.255.251	213.756.943
Uzun Vadeli Karşılıklar		309.271	202.334
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	309.271	202.334
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10	82.928.710	95.320.376
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		319.493.232	309.279.653
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		323.505.785	311.511.353
ÖZKAYNAKLAR			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		593.092.470	650.337.731
Ödenmiş Sermaye	14	46.846.881	46.846.881
Geri Alınmış Paylar (-)	14	-466.028	-466.028
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		252	-5.743
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		252	-5.743
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		252	-5.743
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		105.032.128	125.433.821
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		105.032.128	125.433.821
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		105.032.128	125.433.821
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		13.317.151	13.317.151
Yasal Yedekler	14	6.758.642	6.758.642
Diğer Kısıtlanmış Yedekler	14	6.558.509	6.558.509
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		465.211.649	166.409.651
Net Dönem Karı veya Zararı		-36.849.563	298.801.998
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		593.092.470	650.337.731
TOPLAM KAYNAKLAR		916.598.255	961.849.084

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	11.230.093	6.309.668
Satışların Maliyeti	17	-2.041.639	-1.812.216
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		9.188.454	4.497.452
BRÜT KAR (ZARAR)		9.188.454	4.497.452
Genel Yönetim Giderleri	16	-1.548.478	-871.217
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	1.701.220	1.306.963
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-42.965.651	-331.765
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-33.624.455	4.601.433
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	9.069.409	2.821.908
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	-1.990.921	-569
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-26.545.967	7.422.772
Finansman Gelirleri	19	4.660.205	1.480.695
Finansman Giderleri	19	-26.215.161	-18.541.698
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-48.100.923	-9.638.231
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		11.251.360	1.933.535
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	10	11.251.360	1.933.535
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-36.849.563	-7.704.696
DÖNEM KARI (ZARARI)		-36.849.563	-7.704.696
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-36.849.563	-7.704.696
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.995	5.696
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.995	5.696
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-20.401.693	-66.973.152
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-20.401.693	-66.973.152
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)	4	-20.401.693	-66.973.152
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-20.395.698	-66.967.456
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-57.245.261	-74.672.152
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-57.245.261	-74.672.152

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-9.085.347	1.205.055
Dönem Karı (Zararı)		-36.849.563	-7.704.696
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-36.849.563	-7.704.696
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		45.186.885	13.485.124
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	2.088	2.145
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		20.703	42.705
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	20.703	42.705
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		215.432	49.462
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	252.550	24.587
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	12	-37.118	24.875
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		5.313.974	6.610.431
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-586.848	1.210.380
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	5.900.822	5.400.051
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	18-19-20	8.060.907	8.706.708
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		42.825.141	7.208
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	4	42.825.141	7.208
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	-11.251.360	-1.933.535
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-17.422.669	-4.575.373
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-19.019.873	-8.704.077
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-19.019.873	-8.704.077
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-153.953	-93.566
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-41.558	-5.831
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-112.395	-87.735
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		901.883	3.650.720
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		767.841	3.590.384
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		134.042	60.336
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		292.290	33.867
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		29.752	21.422
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		29.752	21.422
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		527.232	516.261
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		527.232	516.261
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-9.085.347	1.205.055
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		365.991	6.027.090
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-5.559	-15.211
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-5.559	-15.211
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	0	5.916.667
Alınan Faiz		371.550	125.634
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8.751.877	-7.274.228
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış		18.042.684	-2.450.051
Ödenen Faiz		-9.290.807	-4.824.177
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		32.521	-42.083
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		29.006	97.883
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		61.527	55.800
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	257.256	145.211

DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	318.783	201.011
--------------------------------------	---	---------	---------

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																		
	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)																		
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																		
	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 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 (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) 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 (Yükümlülüğün) 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 Bakiyeler		46.846.881	-466.028	252		105.032.128	13.317.151	465.211.649	-36.849.563	593.092.470		0	593.092.470					