

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Ocak-Haziran 2018 Dönemi Mali Tablo ve Dipnotlar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. Yönetim Kuruluna

Giriş

1. Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" 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

2. 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.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	192.748	135.340
Finansal Yatırımlar		34.961	67.999
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	4,22	34.961	67.999
Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar	4,22	34.961	67.999
Ticari Alacaklar		7.063.691	24.524
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	7.063.691	24.524
Diğer Alacaklar		9.081.317	42.200.715
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	12, 22	375.927	33.126.983
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	8.705.390	9.073.732
Peşin Ödenmiş Giderler		277.500	80.410
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	277.500	80.410
Diğer Dönen Varlıklar		861.283	38.354
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	14	861.283	38.354
ARA TOPLAM		17.511.500	42.547.342
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	8	140.004	708.873
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		17.651.504	43.256.215
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		170.390.212	292.260.387
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar	4	170.390.212	292.260.387
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	96.916.667	97.416.667
Maddi Duran Varlıklar		814	5.011
Mobilya ve Demirbaşlar	8	814	5.011
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		352	704
Diğer Haklar	9	352	704
Ertelenmiş Vergi Varlığı	11	12.821.248	4.562.737
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		280.129.293	394.245.506
TOPLAM VARLIKLAR		297.780.797	437.501.721
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	139.402.186
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	0	139.402.186
Banka Kredileri	10	0	139.402.186
Ticari Borçlar		4.557.512	1.640.151
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5, 22	4.345.017	1.305.485
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	212.495	334.666
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		34.731	26.038
Diğer Borçlar		709.447	437.121
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12, 22	251.783	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	457.664	437.121
Kısa Vadeli Karşılıklar		116.850	150.064
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	67.019	60.362
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	49.831	89.702
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		444.510	958.611
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	444.510	958.611
ARA TOPLAM		5.863.050	142.614.171
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.863.050	142.614.171
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		118.334.728	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	22	118.334.728	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		30.080	133.786
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	30.080	133.786
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		181.115	181.115
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	14	181.115	181.115

TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		118.545.923	314.901
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		124.408.973	142.929.072
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		173.371.824	294.572.649
Ödenmiş Sermaye	15	46.846.881	46.846.881
Geri Alınmış Paylar (-)	15	-466.028	-466.028
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		10.016	11.480
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		10.016	11.480
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		10.016	11.480
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		65.436.712	180.969.637
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		65.436.712	180.969.637
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		65.436.712	180.969.637
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	13.317.151	12.854.250
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		53.893.528	71.605.914
Net Dönem Karı veya Zararı		-5.666.436	-17.249.485
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		173.371.824	294.572.649
TOPLAM KAYNAKLAR		297.780.797	437.501.721

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	8.063.442	7.068.869	4.249.782	3.474.279
Satışların Maliyeti	18	-4.132.610	-2.277.181	-2.719.187	-1.157.454
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.930.832	4.791.688	1.530.595	2.316.825
BRÜT KAR (ZARAR)		3.930.832	4.791.688	1.530.595	2.316.825
Genel Yönetim Giderleri	17	-1.026.151	-1.020.232	-488.411	-519.526
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	282.168	4.019.691	85.018	-569.125
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-904.383	-1.680.009	-324.244	-1.418.604
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.282.466	6.111.138	802.958	-190.430
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	79.717	9.765.344	10.019	531.801
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	-103.550	-6.964.435	-868	-1.369.471
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.258.633	8.912.047	812.109	-1.028.100
Finansman Gelirleri	20	1.149.771	23.365.330	574.891	6.612.455
Finansman Giderleri	20	-11.016.980	-28.752.998	-5.674.278	-3.205.578
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-7.608.576	3.524.379	-4.287.278	2.378.777
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		1.942.140	-545.636	891.249	-471.755
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	11	1.942.140	-545.636	891.249	-471.755
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-5.666.436	2.978.743	-3.396.029	1.907.022
DÖNEM KARI (ZARARI)		-5.666.436	2.978.743	-3.396.029	1.907.022
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-5.666.436	2.978.743	-3.396.029	1.907.022
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Zarar	16	-0,12000000	0,06000000	-0,07000000	0,04000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.464	-14.354	-847	-708
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.464	-14.354	-847	-708
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-115.532.925	29.212.500	-87.428.494	-1.282.500
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-115.532.925	29.212.500	-87.428.494	-1.282.500
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)	4	-115.532.925	29.212.500	-87.428.494	-1.282.500
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-115.534.389	29.198.146	-87.429.341	-1.283.208
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-121.200.825	32.176.889	-90.825.370	623.814
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-121.200.825	32.176.889	-90.825.370	623.814

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		144.857.621	85.418.982
Dönem Karı (Zararı)		-5.666.436	2.978.743
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-5.666.436	2.978.743
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		10.590.090	63.740
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8, 9	5.710	10.517
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		179.070	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		179.070	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		9.758.796	2.973.037
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	21	-63.055	-1.210.793
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20	9.821.851	4.183.830
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		146.514	-2.907.920
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		500.000	-11.894
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	4	500.000	-11.894
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		139.933.967	82.376.499
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-7.039.167	39.747.034
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	38.466.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-7.039.167	1.280.980
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		32.277.086	42.635.013
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		32.751.056	41.019.946
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-473.970	1.615.067
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.917.361	102.594
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-3.039.532	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		122.171	102.594
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-8.693	-44.180
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		117.622.102	-63.962
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		117.601.559	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		20.543	-63.962
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		144.857.621	85.418.982
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.450.146	1.210.793
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8,9	567.708	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		2.819.383	0
İlişkili Taraflara Verilen Nakit Avans ve Borçlar		2.819.383	0
Alınan Faiz		63.055	1.210.793
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-148.163.471	-85.617.071
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-139.438.314	-84.311.949
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-139.438.314	-84.311.949
Ödenen Faiz		-8.725.157	-1.305.122
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		144.296	1.012.704
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-86.888	-75.588
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		57.408	937.116
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	135.340	690.352
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	192.748	1.627.468

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2018 – 30.06.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Harış 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 (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer 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 Değer 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 Değer 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 Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler	15	46.846.881	-466.028	10.016		65.436.712	13.317.151	53.693.528	-5.666.436	173.371.824		173.371.824	