

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		96.076	109.831
Finansal Yatırımlar			41.448	32.077
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			41.448	32.077
Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar	4, 21		41.448	32.077
Ticari Alacaklar			5.479.247	17.410.914
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		5.479.247	17.410.914
Diğer Alacaklar			28.052.368	9.133.223
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11, 21		19.265.165	358.014
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11		8.787.203	8.775.209
Peşin Ödenmiş Giderler			95.873	188.457
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6		95.873	188.457
Diğer Dönen Varlıklar			7.497	11.542
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13		7.497	11.542
ARA TOPLAM			33.772.509	26.886.044
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	8		138.261	138.843
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			33.910.770	27.024.887
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar			100.591.812	123.173.648
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar	4		100.591.812	123.173.648
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7		87.661.667	87.911.667
Maddi Duran Varlıklar			6.070	6.704
Mobilya ve Demirbaşlar	8		6.070	6.704
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			0	0
Diğer Haklar	9		0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	10		12.156.749	10.200.524
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			200.416.298	221.292.543
TOPLAM VARLIKLAR			234.327.068	248.317.430
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			9.651.414	8.016.591
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5, 21		9.563.171	7.817.761
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		88.243	198.830
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			181.089	59.721
Diğer Borçlar			1.243.257	2.477.489
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11, 21		470.114	2.003.610
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11		773.143	473.879
Kısa Vadeli Karşılıklar			114.470	199.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12		82.601	99.400
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12		31.869	99.662
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			544.877	456.379
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13		544.877	456.379
ARA TOPLAM			11.735.107	11.209.242
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			11.735.107	11.209.242
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar			142.386.489	132.493.302
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	21		142.386.489	132.493.302
Uzun Vadeli Karşılıklar			44.340	41.405
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12		44.340	41.405
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			181.115	181.115
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13		181.115	181.115
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			142.611.944	132.715.822
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			154.347.051	143.925.064
ÖZKAYNAKLAR				

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		79.980.017	104.392.366
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)		11.022	9.773
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		11.022	9.773
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		11.022	9.773
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-732.172	20.675.408
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-732.172	20.675.408
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-732.172	20.675.408
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	13.317.151	13.317.151
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		24.009.181	53.893.528
Net Dönem Karı veya Zararı		-3.006.018	-29.884.347
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		79.980.017	104.392.366
TOPLAM KAYNAKLAR		234.327.068	248.317.430

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	5.114.992	3.813.660
Satışların Maliyeti	17	-1.536.965	-1.413.423
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.578.027	2.400.237
BRÜT KAR (ZARAR)		3.578.027	2.400.237
Genel Yönetim Giderleri	16	-509.296	-537.740
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	114.480	197.150
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-306.483	-580.139
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.876.728	1.479.508
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	1.209.665	69.698
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	-610.585	-102.682
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.475.808	1.446.524
Finansman Gelirleri	19	1.690.245	574.880
Finansman Giderleri	19	-8.954.353	-5.342.702
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-3.788.300	-3.321.298
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		782.282	1.050.891
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	10	782.282	1.050.891
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.006.018	-2.270.407
DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.006.018	-2.270.407
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-3.006.018	-2.270.407
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Zarar	15	-0,06000000	-0,05000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.249	-617
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.249	-617
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-21.407.580	-28.104.431
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-21.407.580	-28.104.431
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)	4	-21.407.580	-28.104.431
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-21.406.331	-28.105.048
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-24.412.349	-30.375.455
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-24.412.349	-30.375.455

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-4.363.200	153.422.162
Dönem Karı (Zararı)			-3.006.018	-2.270.407
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-3.006.018	-2.270.407
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			7.564.383	5.400.920
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8, 9		634	2.855
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			209.630	-112.328
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			209.630	-112.328
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			4.669.833	5.263.201
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20		-20.569	-62.351
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19		4.690.402	5.325.552
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			2.434.286	-2.808
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			250.000	250.000
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	7		250.000	250.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-8.921.565	150.291.649
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			11.931.667	3.845.405
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			11.931.667	3.845.405
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-18.919.145	32.471.794
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-18.907.151	32.606.306
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-11.994	-134.512
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.634.823	1.365.028
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-1.745.410	1.615.483
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			110.587	-250.455
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-299.264	112.609.422
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			0	112.601.985
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-299.264	7.437
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-4.363.200	153.422.162
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			341.066	-8.384.636
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8		0	567.708
Verilen Nakit Avans ve Borçlar			320.497	-9.014.695
İlişkili Taraflara Verilen Nakit Avans ve Borçlar			320.497	-9.014.695
Alınan Faiz			20.569	62.351
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			4.002.945	-144.763.866
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			0	-139.438.314
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			0	-139.438.314
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış			8.359.691	0
Ödenen Faiz			-4.356.746	-5.325.552
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-19.189	273.660
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			5.434	-95.335
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-13.755	178.325
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		109.831	135.340
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		96.076	313.665

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan														
	Kar Payıan														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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	14	46.846.881	-466.028	11.022		-732.172	13.317.151	24.009.181	-3.006.018	79.980.017		79.980.017		