

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2020 Tarihli Mali Tablolar

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. Genel Kurulu'na

Giriş

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar 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

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

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş'nin 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, 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, 10 Ağustos 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	155.637	212.798
Finansal Yatırımlar		61.511	61.752
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	4,21	61.511	61.752
Ticari Alacaklar		28.162.786	21.937.769
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	28.162.786	21.937.769
Diğer Alacaklar		9.006.734	8.903.542
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,21	399.936	164.880
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	8.606.798	8.738.662
Peşin Ödenmiş Giderler		391.057	96.981
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	391.057	96.981
Diğer Dönen Varlıklar		460.713	12.956
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13	460.713	12.956
ARA TOPLAM		38.238.438	31.225.798
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		135.360	136.520
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		38.373.798	31.362.318
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		310.671.311	223.081.162
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar	4	310.671.311	223.081.162
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	91.976.667	92.476.667
Maddi Duran Varlıklar		8.901	4.168
Mobilya ve Demirbaşlar	8	8.901	4.168
Ertelenmiş Vergi Varlığı	10	7.311.315	7.604.956
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		409.968.194	323.166.953
TOPLAM VARLIKLAR		448.341.992	354.529.271
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		5.133.397	2.935.831
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,21	4.563.706	2.908.395
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	569.691	27.436
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	89.078	65.031
Diğer Borçlar		4.406.899	2.442.120
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,21	3.746.077	1.802.936
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	660.822	639.184
Kısa Vadeli Karşılıklar		148.228	151.561
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	95.198	57.489
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	53.030	94.072
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		498.050	348.564
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	498.050	348.564
ARA TOPLAM		10.275.652	5.943.107
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.275.652	5.943.107
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		179.336.103	157.942.089
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	21	179.336.103	157.942.089
Uzun Vadeli Karşılıklar		104.966	59.545
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	104.966	59.545
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		179.441.069	158.001.634
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		189.716.721	163.944.741
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		258.625.271	190.584.530
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)		-9.224	12.794
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-9.224	12.794

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-9.224	12.794
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		198.423.193	115.387.732
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		198.423.193	115.387.732
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		198.423.193	115.387.732
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	13.317.151	13.317.151
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		15.486.000	24.009.181
Net Dönem Karı veya Zararı		-14.972.702	-8.523.181
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		258.625.271	190.584.530
TOPLAM KAYNAKLAR		448.341.992	354.529.271

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	2.483.361	10.727.955	-3.403.807	5.612.963
Satışların Maliyeti	17	-3.738.093	-3.205.262	-1.902.695	-1.668.297
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-1.254.732	7.522.693	-5.306.502	3.944.666
BRÜT KAR (ZARAR)		-1.254.732	7.522.693	-5.306.502	3.944.666
Genel Yönetim Giderleri	16	-1.048.104	-1.087.160	-590.064	-577.864
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	2.701.493	911.341	1.974.764	435.626
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-2.371.120	-957.009	-1.921.876	-649.147
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.972.463	6.389.865	-5.843.678	3.153.281
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	3.204.197	35.950	1.484.833	9.948
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	-460.447	-2.549	-460.287	-2.548
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		771.287	6.423.266	-4.819.132	3.160.681
Finansman Gelirleri	19	6.558.507	5.502.228	3.792.122	2.989.556
Finansman Giderleri	19	-26.558.038	-18.711.801	-13.129.892	-9.148.244
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-19.228.244	-6.786.307	-14.156.902	-2.998.007
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		4.255.542	1.464.087	3.149.002	681.805
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	10	4.255.542	1.464.087	3.149.002	681.805
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-14.972.702	-5.322.220	-11.007.900	-2.316.202
DÖNEM KARI (ZARARI)		-14.972.702	-5.322.220	-11.007.900	-2.316.202
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-14.972.702	-5.322.220	-11.007.900	-2.316.202
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Zarar	15	-0,32000000	-0,11000000	-0,23000000	-0,05000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-22.018	813	-167	-436
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-22.018	813	-167	-436
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		83.035.461	-5.838.431	75.250.887	15.569.149
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0	0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		83.035.461	-5.838.431	75.250.887	15.569.149
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	4	83.035.461	-5.838.431	75.250.887	15.569.149
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		83.013.443	-5.837.618	75.250.720	15.568.713
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		68.040.741	-11.159.838	64.242.820	13.252.511
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		68.040.741	-11.159.838	64.242.820	13.252.511

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			11.835.376	11.951.340
Dönem Karı (Zararı)			-14.972.702	-5.322.220
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-14.972.702	-5.322.220
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			37.381.762	13.678.336
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8,9		1.116	1.268
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			396.175	272.156
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			396.175	272.156
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			12.629.345	9.676.213
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20		-228.023	-26.084
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19		12.857.368	9.702.297
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			23.855.126	3.228.699
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	7		500.000	500.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-10.573.684	3.595.224
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-6.225.017	6.205.734
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-6.225.017	6.205.734
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-103.192	353.511
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-235.056	177.395
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			131.864	176.116
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.197.566	-3.800.946
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-1.655.311	-3.548.239
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-542.255	-252.707
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			-83.130	9.997
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.964.779	826.928
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-1.943.141	988.460
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-21.638	-161.532
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			11.835.376	11.951.340
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-1.143.671	113.842
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-5.849	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8		-5.849	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlar			-1.365.845	87.758
İlişkili Taraflara Verilen Nakit Avans ve Borçlar			-1.365.845	87.758
Alınan Faiz			228.023	26.084
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-10.764.470	-12.070.649
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış			0	-3.200.077
Ödenen Faiz			-10.764.470	-8.870.572
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-72.765	-5.467
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			15.604	7.317
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-57.161	1.850
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		212.798	109.831
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		155.637	111.681

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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	14	46.846.881	-466.028	-9.224	198.423.193	13.317.151	15.486.000	-14.972.702	258.625.271							258.625.271