

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU		1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....		6-52
DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-24
DİPNOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
DİPNOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR	25-26
DİPNOT 5	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	26
DİPNOT 6	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	27
DİPNOT 7	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27
DİPNOT 8	MADDİ DURAN VARLIKLAR	28-29
DİPNOT 9	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29-30
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR	30
DİPNOT 11	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	31-33
DİPNOT 12	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	33-34
DİPNOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34-35
DİPNOT 14	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36
DİPNOT 15	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	36-37
DİPNOT 16	PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)	38
DİPNOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	39
DİPNOT 18	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	39
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	40
DİPNOT 20	FINANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	40
DİPNOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	41
DİPNOT 22	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	41-43
DİPNOT 23	DURDURULAN FAALİYETLER	43
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	44-51
DİPNOT 25	FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ	51-52
DİPNOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	52

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	280.886	690.352
Finansal yatırımlar	4, 22	42.770	21.505
- Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar		42.770	21.505
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		42.770	21.505
Ticari alacaklar		21.568.251	66.238.422
- İlişkili taraflardan alacaklar	5, 22	11.955.096	49.610.823
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	9.613.155	16.627.599
Diğer alacaklar		30.215.782	60.197.801
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	12, 22	18.321.020	48.678.130
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12	11.894.762	11.519.671
Peşin ödenmiş giderler	6	138.582	80.223
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		138.582	80.223
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	11	-	91.882
Diğer dönen varlıklar	14	41.961	15.984
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		41.961	15.984
Ara Toplam		52.288.232	127.336.169
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	8	709.453	-
Toplam dönen varlıklar		52.997.685	127.336.169
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	169.500.000	88.550.000
- Satılmaya hazır finansal yatırımlar		169.500.000	88.550.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	105.341.695	105.341.695
Maddi duran varlıklar	8	8.438	1.050.490
- Yapılmakta olan yatırımlar		-	320.578
- Mobilya ve demirbaşlar		8.438	18.717
- Arazi ve arsalar		-	607.208
- Binalar		-	103.987
Maddi olmayan duran varlıklar	9, 22	9.168.622	9.922.376
- Diğer haklar		9.168.622	9.922.376
Ertelenmiş vergi varlığı	11	6.028.220	10.414.238
Toplam duran varlıklar		290.046.975	215.278.799
TOPLAM VARLIKLAR		343.044.660	342.614.968

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	10	129.671.029	209.502.356
- İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		129.671.029	209.502.356
- Banka kredileri		129.671.029	209.502.356
Ticari borçlar		14.588.241	12.244.266
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 22	14.285.946	11.959.464
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	302.295	284.802
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		26.689	28.292
Diğer borçlar		632.134	574.592
- İlişkili taraflara diğer borçlar	12, 22	200.659	87.621
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12	431.475	486.971
Kısa vadeli karşılıklar		123.715	70.983
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	56.438	21.470
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	67.277	49.513
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	639.049	1.928.593
- İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		639.049	1.928.593
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		145.680.857	224.349.082
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	470.898	470.898
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli yükümlülükler		470.898	470.898
Uzun vadeli karşılıklar	13	128.806	93.029
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		128.806	93.029
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		599.704	563.927
Toplam yükümlülükler		146.280.561	224.913.009
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	46.846.881	46.846.881
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		12.854.250	12.854.250
- Yasal yedekler	15	6.758.642	6.758.642
- Diğer yedekler	15	6.095.608	6.095.608
Geri alınmış paylar	15	(466.028)	(466.028)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		8.671	18.442
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		8.671	18.442
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		8.671	18.442
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		63.745.000	(13.157.500)
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		63.745.000	(13.157.500)
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları / (kayıpları)		63.745.000	(13.157.500)
Geçmiş yıllar karları	15	71.605.914	64.507.656
Net dönem karı	15	2.169.411	7.098.258
Toplam özkaynaklar		196.764.099	117.701.959
TOPLAM KAYNAKLAR		343.044.660	342.614.968

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	10.515.811	3.446.942	6.752.598	2.464.798
Satışların maliyeti (-)	18	(4.953.204)	(2.176.023)	(2.726.144)	(1.011.252)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		5.562.607	1.270.919	4.026.454	1.453.546
Genel yönetim giderleri (-)	17	(1.508.932)	(488.700)	(2.029.998)	(384.699)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	5.507.980	1.488.289	330.765	98.020
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(1.180.009)	-	(138.348)	(128.899)
Esas faaliyet karı		8.381.646	2.270.508	2.188.873	1.037.968
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	10.601.019	835.675	2.886.801	812.854
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(7.410.728)	(446.293)	-	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı/(zararı)		11.571.937	2.659.890	5.075.674	1.850.822
Finansman gelirleri	20	26.954.682	3.589.352	20.682.919	7.589.105
Finansman giderleri (-)	20	(36.016.247)	(7.263.249)	(30.249.053)	(12.923.922)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		2.510.372	(1.014.007)	(4.490.460)	(3.483.995)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-)		(340.961)	(204.675)	(625.384)	(88.322)
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	11	(340.961)	(204.675)	(625.384)	(88.322)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		2.169.411	(809.332)	(5.115.844)	(3.572.317)
Durdurulan faaliyetler dönem karı	23	-	-	878.751	74.650
Dönem karı/(zararı)		2.169.411	(809.332)	(4.237.093)	(3.497.667)
Pay başına kazanç					
Sürdülen faaliyetlerden pay başına kazanç	16	0,05	(0,02)	(0,11)	(0,08)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	16	-	-	0,02	0,00
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(9.771)	4.583	(35.631)	(276)
Tanımlanmış fayda planları					
yeniden ölçüm kayıpları (-)	13	(12.213)	5.730	(44.539)	(345)
Ertelenmiş vergi geliri		2.442	(1.147)	8.908	69
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		76.902.500	47.690.000	(32.632.500)	(15.722.500)
Satılmaya hazır finansal varlıkların					
yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları)	4	80.950.000	50.200.000	(34.350.000)	(16.550.000)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		(4.047.500)	(2.510.000)	1.717.500	827.500
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		76.892.729	47.694.583	(32.668.131)	(15.722.776)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		79.062.140	46.885.251	(36.905.224)	(19.220.443)

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı denetimden geçmemiş (Özkaynak)									
	Not referansları	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları	Dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2016	15	46.846.881	12.472.269	(466.028)	72.974	30.495.000	9.313.130	55.576.507	154.310.733
Transferler		-	381.981	-	-	-	(9.313.130)	8.931.149	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(35.631)	(32.632.500)	(4.237.093)	-	(36.905.224)
- Dönem zararı		-	-	-	-	-	(4.237.093)	-	(4.237.093)
- Diğer kapsamlı gider		-	-	-	(35.631)	(32.632.500)	-	-	(32.668.131)
30 Eylül 2016	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	37.343	(2.137.500)	(4.237.093)	64.507.656	117.405.509

Sınırlı denetimden geçmemiş (Özkaynak)									
	Not referansları	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları	Dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2017	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	18.442	(13.157.500)	7.098.258	64.507.656	117.701.959
Transferler		-	-	-	-	-	(7.098.258)	7.098.258	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(9.771)	76.902.500	2.169.411	-	79.062.140
- Dönem karı		-	-	-	-	-	2.169.411	-	2.169.411
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(9.771)	76.902.500	-	-	76.892.729
30 Eylül 2017	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	8.671	63.745.000	2.169.411	71.605.914	196.764.099

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı / zararı (-)		2.169.411	(4.237.095)
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı / zararı (-)</i>		2.169.411	(5.115.846)
<i>Durdurulan faaliyetlerden dönem karı</i>	23	-	878.751
Dönem net karı mutabakatını ile ilgili düzeltmeler:			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(21.265)	(721)
<i>Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler</i>	4	(21.265)	(721)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		-	(133.414)
<i>- Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)</i>		-	(133.414)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	21	(1.395.370)	(2.886.801)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	6.762.840	6.638.855
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(476.945)	1.335.875
Kar veya zarar ile ilgili diğer düzeltmeler (-)		-	(2.932.224)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	11	340.961	616.881
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8,9	15.775	31.019
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		17.493	235.915
<i>İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış</i>		17.493	235.915
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		(415.209)	(8.963.020)
<i>İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış</i>		(40.118)	(13.654.119)
<i>İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış</i>		(375.091)	4.691.099
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		44.670.171	17.286.173
<i>İlişkili taraflardan olan ticari alacaklardaki azalış</i>		37.655.727	19.310.265
<i>İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış</i>		7.014.444	(2.024.092)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		(55.496)	109.098
<i>İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış</i>		(55.496)	109.098
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki azalış		(70.745)	(47.163)
Faaliyetle ilgili diğer varlıklardaki artış (-)		-	1.054.135
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler (-)	13	-	(46.030)
Durdurulan faaliyetlere ilişkin nakit akışları	23	-	1.098.439
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		51.541.621	9.159.922
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	5	-	(95.920.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	8	-	(37.883)
Alınan avans ve borçlar	22	35.989.314	-
<i>- İlişkili taraflardan geri alınan avans ve borçlar</i>		35.989.314	-
Alınan faiz		1.395.370	-
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen / (kullanılan) nakit		37.384.684	(95.957.883)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	106.539.129
<i>Kredilerden nakit girişleri</i>		-	106.539.129
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(84.569.352)	(17.010.614)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)</i>		(84.569.352)	(17.010.614)
Ödenen faiz	20	(4.743.591)	-
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen / (kullanılan) net nakit		(89.312.943)	89.528.515
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-) (A+B+C)		(386.638)	2.730.554
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(22.828)	(2.707.732)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler		690.352	536.921
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler		280.886	559.743

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. (“Şirket”), Başbakanlık Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı’ndan alınan faaliyet iznine istinaden 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu hükümleri çerçevesinde Türkiye’de faaliyet göstermek amacıyla 1995 yılında “Site Finansal Kiralama Anonim Şirketi” unvanı altında kurulmuştur. 16 Temmuz 2002 tarihinde Şirket unvanı “FFK Fon Finansal Kiralama Anonim Şirketi” olarak değiştirilmiştir. Söz konusu unvan değişikliği Ticaret Sicil Memurluğu’na tescil edilerek 9 Ağustos 2002 tarihinde 5610 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir. Şirket makine, ekipman, kara ve deniz nakil vasıtaları ve diğer sabit kıymetlerin finansal kiralaması konusunda faaliyet göstermektedir.

Şirket, Toprak Finansal Kiralama A.Ş.’nin %83,8 oranındaki hissesini 14 Temmuz 2005 tarihinde Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu’ndan, %1,2 oranındaki hissesini de daha sonraki tarihlerde küçük ortaklardan satın almak suretiyle Toprak Finansal Kiralama A.Ş.’nin %85 oranındaki hissesine sahip olmuştur.

29 Eylül 2006 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Şirket’in, bağlı ortaklığı Toprak Finansal Kiralama A.Ş. ile adı geçen şirketin tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle birleşmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemi 6 Ekim 2006 tarihinde gerçekleşmiş olup, 11 Ekim 2006 tarih ve 6661 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek kesinleşmiştir. Söz konusu birleşme ile Şirket halka açılmış ve birleşme sonrasında ilk kez 31 Aralık 2006 tarihinde finansal tablo düzenleyip Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’na (Borsa İstanbul) sunmuştur. Şirket hisselerinin %6,97’si (31 Aralık 2016: %6,97) Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu, 17 Mart 2015 tarihinde aldığı karar ile ana faaliyet konusu olan finansal kiralamaya ilişkin faaliyet izninin 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’nun 50. Maddesi 1. Bendi (e) fıkrası kapsamında şirket ihiyarında iptalini temin etmek üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (“BDDK”) na faaliyet izni iptal başvurusunda bulunulmasına karar vermiştir. Bu konu ile ilgili Yönetim Kurulu kararının tam metni aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda açıklanmıştır.

Şirket, BDDK’nın söz konusu faaliyet iptaline ilişkin 25 Haziran 2015 tarihli 6346 sayılı iznine istinaden 18 Eylül 2015 tarihli olağanüstü genel kurulunda Şirket statusunun tadilini ve faaliyet değişikliğini onaylanmıştır. Şirket statüsünde yapılan bu değişiklik 8 Ekim 2015 tarihli ve 8921 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket’in unvanı “Fon Sınai Yatırımlar A.Ş.” olarak değiştirilmiştir. Son olarak şirketin unvanı 17 Mayıs 2016 tarihinde “Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.” olarak değişmiştir. İlgili değişiklik 24 Mayıs 2016 tarih, 9081 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket’in kuruluş amacı ve faaliyet konusu, tüm sektörlerde yatırım, danışmanlık, alım - satım ticareti, ithalat ve ihracat yapmaktır. Şirket, amacı ve konusu uyarınca işleri yürütebilmek için gerekli olan her türlü iş ve işlemi yapabilir.

Şirket’in faaliyet konusu değişikliği kapsamında KDV hariç olmak üzere toplam olarak 17.909.807 USD tutarındaki finansal kiralama alacağı Ak Finansal Kiralama A.Ş.’ye ve 10.365.017 USD, 4.818.223 Eur ve 19.310.987 TL tutarlarındaki finansal kiralama alacakları ise Şirket’in ilişkili kuruluşu olan Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.’ye devredilmiştir. Devredilen sözleşmelere ilişkin alacak bedelleri ilgili sözleşmelere ait anaparaların üzerine, son kira fatura tarihinden devir tarihine kadar geçen günler için hesaplanan kira gelirlerinin eklenmesi yoluyla tespit edilmiş ve taraflar arasında imzalanmış olan devir sözleşmeleri uyarınca devredilen finansal kiralama sözleşmelerinden doğan bütün yükümlülüklerle devir tarihinden sonra doğabilecek faiz, kambiyo ve tahsil edilememesi risklerinin tamamının devralan tarafa geçmiş ve Şirket üzerinde devredilen alacaklara ilişkin bir yükümlülük kalmamıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bu duruma ilaveten, Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 153.594 TL (31 Aralık 2016: 596.344 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 62.009.139 TL (31 Aralık 2016: 63.026.136 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 50.416.988 TL (31 Aralık 2016: 54.170.662 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 12). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2017 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” kalemleri altında muhasebeleşirmiştir.

Şirket’in ana hissedarı Yıldız Holding A.Ş.’dir. Ana hissedarın pay tutarı ve pay oranı aşağıda sunulmuştur:

Adı Soyadı / Unvanı	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Yıldız Holding A.Ş.	%93,03	43.580	%93,03	43.580

Şirket’in merkezi Kısıklı Mah. Çeşme Çıkma Sok. No:6/1 Üsküdar - İstanbul adresindedir.

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 4’dür. (31 Aralık 2016: 3).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve diğer yetkili mercilerin finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Şirket Genel Kurul’unun almış olduğu bir temettü kararı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016 : Bulunmamaktadır).

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS’ye uygunluk beyanı

1 Ocak - 30 Eylül 2017 ara hesap dönemine ait finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ’in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS / TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS / TFRS”) esas alınmıştır.

Şirket, 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına ve SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirketler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde tam set finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS’ye uygunluk beyanı (Devamı)

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Ara dönem finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.2 Netleştirme / mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

2.1.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 52.997.685 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 145.680.857 TL’dir. Şirket yönetiminin Şirket faaliyetleri kapsamında gerekli olması halinde Şirket’in kısa vadeli ilave fon sağlaması konusunda planlamaları mevcuttur.

2.1.5 Raporlanan para birimi

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Şirket dipnot 1 ve dipnot 23’te detaylı olarak anlatıldığı üzere Şirket Yönetim Kurulu’nun 17 Mart 2015 tarihinde aldığı karar ile ana faaliyet konusu olan finansal kiralamaya ilişkin faaliyet iznini iptal etmiş etmiştir. Bununla beraber, dipnot 1’de belirtildiği üzere Şirket’in eski faaliyet konusu kapsamında 153.594 TL (31 Aralık 2016: 596.344 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 62.009.139 TL (31 Aralık 2016: 63.026.136 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları bulunmaktadır. Şirket yönetimi 2017 yılı içerisinde şüpheli finansal kiralama alacaklarının ve finansal kiralama alacaklarının takibini ve yönetimini sıkılaştırmış ve ilgili alacakların takibini mevcut faaliyet konusu ile ilişkilendirmiştir. Bu kapsamda, Şirket 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içerisinde 4.930.064 TL’lik kısmı şüpheli alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığı iptallerinden oluşmak üzere toplam 4.930.064 TL tutarında gelir elde etmiş ve kar veya zarar tablosunda Sürdürülen faaliyetler kapsamında “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” kalemi altında muhasebeleştirmiştir (30 Eylül 2016 506.209 TL’lik kısmı şüpheli alacak karşılık iptalleri olmak üzere toplam 1.098.439 TL tutarında gelir elde etmiş ve kar veya zarar tablosunda Durdurulan Faaliyetler kaleminde muhasebeleştirmiştir).

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Şirket, Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) tarafından yayınlanan ve 30 Eylül 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7, “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, “Gelir vergileri”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.

**30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- TMS 1, “Gelir vergileri”deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.

- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;

TFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”; standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 2, “Hisse bazlı ödemeler”deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayırımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’ni bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;
 - TFRS 1, ‘Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması’, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
 - TMS 28, ‘İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’; 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması / alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı / alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”, 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı değişikliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulaması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu, vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler KGK tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

TFRS 16, “Kiralama İşlemleri”

TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar”.

Aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından henüz yayımlanmamıştır:

- TFRS 2 “Hisse bazlı ödemeler” değişiklik
- TMS 7 “Nakit akış” tabloları değişiklik
- TMS 12, “Gelir vergileri” değişiklik
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”
2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 4, “Sigorta sözleşmeleri”ndeki değişiklikler
- TFRS 17, “Sigorta sözleşmeleri”.

Şirket yönetimi, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz hesap ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 3).

Ticari borçlar

Ticari borçlar, işletmenin olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, maliyet değerleriyle deftere alınır ve muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar, kısa dönem fiyat ve marj dalgalanmalarından kar sağlamak amacıyla alınan veya kısa dönemde kar sağlamak amacıyla hazırlanmış bir portföyde bulunan menkul kıymetlerdir (Dipnot 4).

Alım - satım amaçlı menkul kıymetler, bilançoya ilk olarak ilgili varlığın alım tarihindeki gerçeğe uygun bedelini yansıttığı kabul edilen elde etme maliyeti ile kayıtlara alınır. Alım - satım amaçlı finansal menkul kıymetler kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilir. Alım - satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde bilanço tarihi itibarıyla oluşan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınmıştır.

Alım - satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda gösterilir. Alım - satım amaçlı menkul kıymetlerden elde edilen faiz, kar payı gelirleri ve değer artışları kar veya zarar tablosunda “Esas faaliyetlerden diğer gelirler” hesabına dahil edilir.

Alım - satım amaçlı menkul kıymetler teslim tarihi esasına göre kayda alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, bağlı ortaklıklar ve iş ortaklıkları ile gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan diğer finansal varlıklar dışında kalan finansal yatırımlardan oluşmaktadır.

Söz konusu varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve borçlanma senetleri için etkin faiz yöntemine göre hesaplanan iskonto edilmiş değer gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır. Sermayedeki payı temsil eden satılmaya hazır finansal varlıklar için gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda, söz konusu finansal varlık alımlarına ilişkin maliyetin, alım tarihinin raporlama tarihine yakın olduğu durumlar için, elde edilen hisselerin gerçeğe uygun değerine yaklaştığı varsayılarak finansal durum tablosunda maliyet değerinden taşınır (Dipnot 4).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Satılmaya hazır menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan “Gerçekleşmemiş kar ve zararlar” ilgili finansal varlığa karşılık gelen değer tahsil, varlığın satılması, elden çıkarılması veya zafiyete uğraması durumlarından birinin gerçekleşmesine kadar dönemin gelir tablosuna yansıtılmamakta ve özkaynaklar içindeki “Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları” hesabında izlenmektedir.

Söz konusu finansal varlıkların tahsil edildiğinde veya elden çıkarıldığında özkaynak içinde yansıtılan birikmiş yeniden değerlendirme farkları kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Bu tür varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde geçici olmayan bir değer düşüklüğünün saptanması halinde, bu tür değer düşüklüklerinin etkisi kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Yabancı para işlemleri

Yabancı para cinsinden oluşan gelir ve giderler işlem tarihinde geçerli olan kurlar ile çevrilmektedir. Yabancı paralarla ifade edilen parasal aktiflerin ve pasiflerin çevriminde bilanço tarihinde T.C. Merkez Bankası tarafından ilan edilen kurlar kullanılmaktadır. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin çevrilmesinden veya yabancı paralarla ifade edilen tutarların değerlendirilmesinden doğan kur farkı gelir ya da gideri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyetleri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Kredi düzenlemeleri için ödenen ücretler kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının kullanılmasının olası olduğu durumlarda kredi işlem maliyeti olarak tanımlanır. Bu durumda, ücret kredi kullanımına kadar ertelenir. Kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının kullanabileceğine dair bir kanıtın bulunmadığı durumlarda ücret likidite sağlama amaçlı bir ön ödeme olarak kabul edilerek aktifleştirilir ve ilgili olduğu kredi düzenlemesinin süresi boyunca itfa edilir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortismanlar indirildikten sonra kalan net değerleri üzerinden gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar, tahmin edilen ekonomik ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman metoduyla kullanılabilir ömürleri üzerinden amortisman tabii tutulmuştur (Dipnot 8).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılımlardan ve haklardan oluşmaktadır. Bilgisayar yazılımları 3 ila 5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek amacıyla yapılan harcamalar gider olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

Sözleşmeden doğan haklardan veya diğer yasal haklardan kaynaklanan bir maddi olmayan duran varlığın yararlı ömrü, sözleşmeden doğan hakların veya diğer yasal hakların geçerlilik süresini aşmaz; ancak işletmenin varlığı kullanmayı beklediği süreye bağlı olarak daha kısa olabilir. Sözleşmeden doğan hakların veya diğer yasal hakların yenilenmesi mümkün sınırlı bir zaman için devralınmış olmaları durumunda, sadece, işletmenin yenileme işlemi önemli maliyetler yüklenmeden yapacağına dair kanıt bulunduğu takdirde, söz konusu yenileme dönemi (dönemleri) ilgili maddi olmayan duran varlığın yararlı ömrüne dahil edilir. Bu kapsamda Şirket, sözleşmeden kaynaklanan hakkına ilişkin olarak sözleşme süresine dayalı olarak maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırdığı hakkı için ekonomik ömrünü 10 yıl olarak belirlemiştir (Dipnot 9).

Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar dışındaki her varlık, bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybına dair göstergelerin varlığı açısından incelenir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini yerine koyma değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Yerine koyma değeri, varlığın satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar; defter değerleri ile satış için katlanılacak maliyetler düşülmüş gerçeğe uygun değerlerinden düşük olanı ile ölçülür. Söz konusu varlıklar üzerinden amortisman ayırma işlemi durdurulur ve bu varlıklar bilançoda ayrı olarak sunulur. Bir varlığın satış amaçlı elde tutulan bir varlık olarak sınıflandırılabilmesi için ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışında sıkça rastlanan ve alışılmış koşullar çerçevesinde derhal satılabilecek durumda olması ve satış olasılığının yüksek olması gerekir. Satış olasılığının yüksek olması için uygun bir yönetim kademesi tarafından, varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış olmalıdır. Ayrıca, varlık (veya elden çıkarılacak varlık grubu) gerçeğe uygun değeriyle uyumlu bir fiyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır. Çeşitli olay veya koşullar satış işleminin tamamlanma süresini bir yıldan fazlaya uzatabilir. Söz konusu gecikmenin işletmenin kontrolü dışındaki olaylar veya koşullar nedeniyle gerçekleşmiş ve işletmenin ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışına yönelik satış planının devam etmekte olduğuna dair yeterli kanıt bulunması durumunda söz konusu varlıklar, satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılmaya devam edilir.

Satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan varlıklara ilişkin değer düşüklüğü kayıpları ve müteakip değerlemeler sonucunda oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde kaydedilir. Sermaye artırımına ilişkin katlanılan vazgeçilmez ve kaçınılmaz doğrudan masraflar toplam ödenmiş sermaye içerisinde sınıflandırılmaktadır.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket’ten kaynak çıkma ihtimalinin bulunmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük “Koşullu” olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, genellikle, ekonomik yararların Şirket’e girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Koşullu varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Koşullu varlıklar, ekonomik faydaların Şirket’e girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Koşullu varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket’e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır (Dipnot 13).

Çalışanlara sağlanan faydalar

Şirket, kıdem tazminatı yükümlülüklerini “Çalışanlara Sağlanan Faydalara TMS 19 hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve finansal durum tablosunda sırasıyla “Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar” hesabında sınıflandırmaktadır.

Şirket, Türkiye’de mevcut İş kanunlarına göre, emeklilik veya istifa nedeniyle ve İş Kanunu’nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, bu Kanun kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryal tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emekliliği durumunda Şirket’in gelecekte tahmin edilen Türk İş Kanunu çerçevesinde oluşacak yükümlülüğünün iskonto edilmiş değerleriyle hesaplanmış tutarıdır (Dipnot 13).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Pay başına kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç / (kayıp) hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır (Dipnot 16).

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Şirket’in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan kuruluşlar ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler ilişkili taraflar olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflarla dönem içerisinde piyasa koşullarına uygun olarak belli işlemler gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler ticari koşullar ve piyasa fiyatları üzerinden yapılmıştır (Dipnot 22).

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hesaplanmakta olup, bu vergi dışındaki vergi giderleri ilgili finansal tablo kalemleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi durumunda mahsup edilir (Dipnot 11).

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Önemli geçici farklar, Şüpheli alacaklara ilişkin karşılıklar, finansal varlıklar, maddi ve maddi olmayan varlıklar ve karşılıklardan doğmaktadır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumundan ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir (Dipnot 11).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(iii) *Transfer fiyatlandırması*

Transfer fiyatlandırması konusu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesi ile düzenleme altına alınmış, konu hakkında uygulamaya yönelik ayrıntılı açıklamalara ise “Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ”de yer verilmiştir. Söz konusu düzenlemeler uyarınca, ilişkili kişilerle / kuruluşlarla emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel üzerinden mal veya hizmet alımı ya da satımı yapılması durumunda, kazanç transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılmakta ve bu nitelikteki kazanç dağıtımları kurumlar vergisi açısından indirim tabi tutulmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ancak ve ancak, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir:

- Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararlarının işletmeye girişinin muhtemel olması
- Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

Kiralanan ve yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul hakkının başlangıç maliyeti gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanıdır. Müteakip dönemlerde yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan gayrimenkuller ilgili TMS'ler kapsamında gerçeğe uygun değer ya da maliyet yöntemleri ile muhasebeleştirilir.

Bu çerçevede, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı yatırımlarını ilgili TMS çerçevesinde belirtilen koşullara uygun olarak gerçeğe uygun yöntemi ile ölçmektedir ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 7).

Ticari alacaklar

Bir alıcıya faaliyet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Dipnot 5).

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

Finansal kiralamada, kiralama konusu varlık, net kira yatırımına eşit bir alacak olarak finansal tablolarda izlenir. Finansal kiralama ile ilgili finansman geliri, finansal kiralama kapsamındaki net yatırıma sabit bir dönemsel getiri getirecek şekilde belirlenir. Alınan kira ödemeleri anapara ve kazanılmamış finansman gelirlerini azaltacak şekilde brüt kira yatırımının tutarından düşülür.

Kazanılmamış finansman geliri, brüt kira yatırımı ile kiralamadaki zımni faiz oranı üzerinden brüt yatırımın bugünkü değeri arasındaki farktır. Zımni faiz oranı, kiralamanın başlangıcı itibarıyla, asgari kira ödemeleri ile garanti edilmemiş hurda değer toplamını, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri ile başlangıç maliyetlerinin toplamına eşitleyen iskonto oranıdır.

(ii) Kiracı konumunda

Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur.

(iii) Şüpheli finansal kiralama alacakları karşılığı

Finansal kiralama alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam finansal kiralama alacakları karşılığı Şirket'in finansal kiralama alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla “Diğer alacaklar” içerisinde gösterilmiştir.

Şirket, 2 Ekim 2015 tarihinde tescil edilen ve 8 Ekim 2015 tarihli ve 8921 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen faaliyet değişikliği öncesinde şüpheli finansal kiralama alacaklarına ilişkin karşılıklarını BDDK tarafından 24 Aralık 2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak ayırmaktadır. İlgili tebliğe göre tahsili vadesinden itibaren 151-240 gün arası geciken finansal kiralama alacaklarının teminatları dikkate alındıktan sonra en az %20'si oranında, tahsili vadesinden itibaren 240 ile 365 gün arası geciken finansal kiralama alacaklarının teminatları dikkate alındıktan sonra en az %50'si oranında ve tahsili vadesinden itibaren 365 günden fazla gecikmiş olan finansal kiralama alacaklarının teminatları dikkate alındıktan sonra %100 oranında özel karşılık ayrılmaktadır.

Şirket, dipnot 1'de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında şüpheli alacaklarına ilişkin karşılıklarını, alacaklarına ilişkin tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır. Şirket'in, bu çerçevede hesaplamış ve 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolarına yansıtılmış olduğu şüpheli alacak karşılıkları, Şirket'in sözkonusu faaliyet değişikliği öncesinde uygulamakta olduğu BDDK tarafından 24 Aralık 2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik” hükümleri ile tutarlılık sergilemektedir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Hasılat

Gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket dipnot 1’de detaylı olarak açıklanan faaliyet konusu kapsamını değiştirmiştir. Hasılat, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Hasılatın oluşması için aşağıdaki kriterin yerine gelmesi gerekmektedir.

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar (“işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri”) özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılamaz. Bunun gibi geri satın alınan kendi hisseleri, işletme tarafından ya da konsolide edilmiş şirketler grubunun diğer üyeleri tarafından geri alınabilir ya da elde tutulabilir. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in hizmet gelirlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Durdurulan faaliyetler

Durdurulan bir faaliyet, bir işletmenin elden çıkarılan veya satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir kısımdır ve

- Ayrı bir ana iş kolunu veya faaliyetlerin coğrafi bölgesini ifade eder,
- Ayrı bir iş kolunu veya faaliyetlerini coğrafi bölgesinin tek başına koordine edilmiş bir plan çerçevesinde satışının bir parçasıdır, veya
- Sadece yeniden satış amacı ile elde edilen bir bağlı ortaklığıdır.

Şirket, dipnot 1’de anlatıldığı üzere finansal kiralama faaliyetini sona erdirmiş ve faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bu çerçevede sözkonusu değişiklik öncesi oluşan ve Şirket tarafından durdurulan faaliyet olarak sınıflanan finansal kiralama işlemlerine ilişkin olarak aşağıdaki faaliyet sonuçlarını 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan bu finansal tablolarında ayrı bir şekilde sunmuştur.

- Durdurulan faaliyetlerin vergi sonrası karı veya zararı;
- Durdurulan faaliyetler ile ilgili gelirler, giderler ve vergi öncesi kar veya zarar;
- Durdurulan faaliyetlere ilişkin gelir vergisi gideri;

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

(i) İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 52.997.685 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 145.680.857 TL’dir. Şirket yönetiminin Şirket faaliyetleri kapsamında gerekli olması halinde Şirket’in kısa vadeli ilave fon sağlaması konusunda planlamaları mevcuttur.

(ii) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar

Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR Adi Ortaklığı (“Fine MTR”)’na ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fin Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.’ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığından izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı’na Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket’e devredilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket’e verilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 31 Aralık 2013 yılının sonuna kadar kiralamayı ve kira geliri elde etmeyi planladığından Şirket yapmış olduğu bu yatırımı dipnot 2’de detaylı olarak anlatılan ilgili TMS’ler gereği yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte ve 30 Eylül 2017 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2016 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 105.341.695 TL olarak tespit edilmiştir.

Bununla beraber Şirket Yönetimi, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararlarının işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması nedeniyle 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablolarında ilgili yatırımı yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamıştır.

(iii) *Satılmaya hazır finansal varlıklar*

Dipnot 1’de detaylı olarak anlatıldığı üzere Şirket, ilişkili kuruluşu olan Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin (“Kerevitaş”) sermaye artırımına katılarak 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 102.400.000 TL karşılığında 2.500.000 TL nominal değerli paylarına sahip olmuş ve Kerevitaş’ın %40,04 oranında ortağı olmuştur.

Şirket yönetimi dipnot 1’de tanımlanan ilgili TMS ve TFRS’ler gereğince Kerevitaş üzerinde herhangi bir kontrolünün ve aşağıdaki koşulların bir veya birden fazlasının varlığının bulunmadığı varsayımıyla Kerevitaş üzerinde önemli etkiye sahip olmadığını varsaymış ve bu yatırımı 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolarında satılmaya hazır finansal varlık olarak tanımlamıştır.

- Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilme,
- Temettüleri ya da diğer dağıtım kararları dahil olmak üzere, işletmenin politika belirleme süreçlerine katılma,
- Yatırımcı işletme ile yatırım yapılan işletme arasında önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- İşletmeler arasında yönetici personel değişimi veya
- İşletme için gerekli teknik bilginin sağlanması.

Şirket, satılmaya hazır finansal varlık olarak tanımladığı finansal yatırımı Kerevitaş’ın borsada hisseleri işlem gören bir şirket olması dolayısıyla, söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değer hesaplamasında piyasada gözlemlenebilir ve ölçülebilir bir girdi olan borsadaki kotasyon fiyatını kullanmış ve söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değerini bilanço tarihi itibarıyla Borsa İstanbul A.Ş. (“BİST”)’de oluşan hisse fiyatının Şirket’in sahiplik oranıyla çarpılmasıyla tespit etmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(iv) *Ertelenmiş vergi varlığının tanınması*

Ertelenmiş vergi varlıkları, söz konusu vergi yararının muhtemel olduğu derecede kayıt altına alınabilir. Gelecekteki vergilendirilebilir karlar ve gelecekteki muhtemel vergi yararlarının miktarı, Şirket tarafından hazırlanan orta vadeli iş planı ve bundan sonra çıkarılan tahminlere dayanır. İş planı, Şirket’in koşullar dahilinde makul sayılan beklentilerini baz alır.

Şirket, tahsilat kabiliyeti çerçevesinde yapmış olduğu varsayım ve öngörülülerinin neticesinde ayırmış olduğu şüpheli alacak karşılıkları üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratmaktadır. Şirket, şüpheli alacak karşılıkları üzerinden yaratmış olduğu ertelenmiş vergi aktiflerini gelecek dönemlerde kurumlar vergisi matrahında bir indirim kalemi olarak kullanabileceğini ve vergide indirime konu edebileceğini öngörmektedir.

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 30.337.001 TL tutarında ve son indirim tarihi 31 Aralık 2022 yılı olan birikmiş mali zararı ve bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 6.028.220 TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı finansal durum tablosuna yansıtılmıştır. Şirket yönetimi kısa ve orta vadeli iş planları ve beklentileri sonucu 2022 yılına kadar ergilendirilebilir mali kar elde etmeyi öngördüğünden dolayı 6.028.220 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 11).

(v) *Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi*

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in Dipnot 1’de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 153.594 TL (31 Aralık 2016: 596.344 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 62.009.139 TL (31 Aralık 2016: 63.026.136 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 50.416.988 TL (31 Aralık 2016: 54.170.662 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 12). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2017 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” kalemleri altında muhasebeleştirmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(vi) Şüpheli alacak karşılıkları

Diğer alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam Şüpheli alacaklar karşılığı Şirket’in bütün alacaklarını kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket dipnot 1’de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK’nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul’unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket’in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla “Diğer alacaklar” içerisinde gösterilmiştir.

Şirket, 2 Ekim 2015 tarihinde tescil edilen ve 8 Ekim 2015 tarihli ve 8921 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilen faaliyet değişikliği öncesinde şüpheli finansal kiralama alacaklarına ilişkin karşılıklarını BDDK tarafından 24 Aralık 2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak ayırmaktadır. İlgili tebliğe göre tahsili vadesinden itibaren 151-240 gün arası geciken finansal kiralama alacaklarının teminatları dikkate alındıktan sonra en az %20’si oranında, tahsili vadesinden itibaren 240 ile 365 gün arası geciken finansal kiralama alacaklarının teminatları dikkate alındıktan sonra en az %50’si oranında ve tahsili vadesinden itibaren 365 günden fazla gecikmiş olan finansal kiralama alacaklarının teminatları dikkate alındıktan sonra %100 oranında özel karşılık ayrılmaktadır.

Şirket, dipnot 1’de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında şüpheli alacaklarına ilişkin karşılıklarını, alacaklarına ilişkin tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır. Şirket’in bu çerçevede hesaplamış ve 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablolarına yansıtılmış olduğu şüpheli alacak karşılıkları, Şirket’in sözkonusu faaliyet değişikliği öncesinde uygulamakta olduğu BDDK tarafından 24 Aralık 2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik” hükümleri ile tutarlılık sergilemektedir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	280.886	690.352
	280.886	690.352

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesiz mevduatların para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
TL	179.412	185.133
Amerikan doları (USD)	56.465	441.751
Avro (EUR)	45.009	57.825
İsviçre frangı (CHF)	-	5.643
	280.886	690.352

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarar yansıtılan finansal varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Hisse senetleri (*)	42.770	21.505
	42.770	21.505

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Hisse senetleri (*) (**)	169.500.000	88.550.000
	169.500.000	88.550.000

(*) Hisse senetlerinin tamamı Şirket'in ilişkili taraflarına ait olup, BİST'de işlem görmektedir.

(**) Kerevitaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. (“Kerevitaş”) yönetim kurulunun 18 Haziran 2015 tarihli ve 2015/12 sayılı kararı ile Kerevitaş'ın 3.744.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 6.244.000 TL'sine çıkartılmasına, söz konusu sermaye artışının mevcut şirket ortaklarının tamamının rüçhan hakları kısıtlanmak suretiyle 2.500.000 TL nominal değerli payların Şirket'e tahsis edilmek suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

	2017	2016
Dönem başı - 1 Ocak	88.571.505	134.527.992
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	21.265	721
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları (*)	80.950.000	(34.350.000)
Dönem sonu - 30 Eylül	169.542.770	100.178.713

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların vergi sonrası net değer artışı 76.902.500 TL’dir (30 Eylül 2016: 32.632.500 TL net değer azalışı).

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in ticari alacaklarının detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar (Dipnot 22)	12.282.030	49.610.823
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	9.613.155	16.934.390
Alacak reeskontu (**)	(326.934)	(306.791)
	21.568.251	66.238.422

(*) İlgili dipnot 1 ve dipnot 7’de detaylı olarak anlatılan Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Dipnot 22’de belirtildiği şekilde ilişkili kuruluşu olan Enfesler Gıda Paz. A.Ş.’den olan 1 yıl vadeli 12.282.030 TL’lik alacak için finansal durum tablosuna 326.934 TL tutarında alacak reeskontu kaydedilmiştir.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22) (*)	14.285.946	11.959.464
Sigorta ve reasürans borçları (**)	227.169	108.098
Diğer ticari borçlar	75.126	176.704
	14.588.241	12.244.266

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 12.574.848 TL’lik kısmı Şirket’in Dipnot 22’de belirtildiği şekilde ilişkili kuruluşlarından 10 yıl süre boyunca kiralamış olduğu ve Dipnot 2’de belirtilen muhasebe prensipleri çerçevesinde “Maddi olmayan duran varlıklar” altında sınıflamış olduğu gayrimenkule ilişkin oluşan borcundan oluşmaktadır.

(**) İlgili bakiye Şirket’in fesih edilen finansal kiralama sözleşmelerinden alınan ipoteklerin poliçelerine ve Göcek Otel poliçesine ilişkin oluşan sigorta ve reasürans borçlarından oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	138.582	80.223
	138.582	80.223

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	105.341.695	105.341.695
	105.341.695	105.341.695

(*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR’ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.’ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı’ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı’na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket’e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket’e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket’e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın izni kapsamında Şirket 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içinde işletim hakkını kiralayarak 8.855.880 TL (30 Eylül 2016: 6.752.598 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 18).

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımını 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosunda ilgili TMS ler gereği gerçeğe uygun değeri ölçmektedir. Buna ilaveten, Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışması neticesinde gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 22 Kasım 2016 tarihli değerlendirme raporunda 105.341.695 TL olarak belirtilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan, elden çıkarılacak bir gruba dahil varlıklar	30 Eylül 2017
Maliyet					
Arsalar (*)	607.208	-	-	(607.208)	-
Yapılmakta olan yatırımlar	320.578	-	(320.578)	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	194.130	-	-	-	194.130
Binalar (*)	116.100	320.578	(320.578)	(116.100)	-
	1.238.016	320.578	(641.156)	(723.308)	194.130
Birikmiş amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(175.413)	(10.279)	-	-	(185.692)
Binalar (*)	(12.113)	(1.742)	-	13.855	-
	(187.526)	(12.021)	-	13.855	(185.692)
Net defter değeri	1.050.490				8.438

(*) Satışı gerçekleştirilmesi planlanan 709.453 TL net defter değerine sahip maddi duran varlıklar, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda “Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar” içerisinde sınıflanmış olup, ilgili satış işlemlerinin bir yıl içerisinde gerçekleşmesi planlanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan, elden çıkarılacak bir gruba dahil varlıklar	30 Eylül 2016
Maliyet					
Arsalar	607.208	-	-	-	607.208
Yapılmakta olan yatırımlar	320.578	-	-	-	320.578
Döşeme ve demirbaşlar	225.517	1.383	(32.771)	-	194.129
Binalar	116.100	36.500	(36.500)	-	116.100
	1.269.403	37.883	(69.271)	-	1.238.015
Birikmiş amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(176.223)	(23.469)	32.103	-	(167.589)
Binalar	(9.794)	(1.739)	-	-	(11.533)
	(186.017)	(25.208)	32.103	-	(179.122)
Net defter değeri	1.083.386			-	1.058.893

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Haklar (*)	10.608.112	-	-	10.608.112
Toplam maliyet	10.608.112	-	-	10.608.112

(*) Şirket, sahipliği bir ilişkili kuruluşu olan “Horizon Hızlı Tük.Ür.Paz.Tic.A.Ş.’ye ait ve işletim ve kira geliri elde etme hakkı yine bir ilişkili kuruluşu olan İzsal Gayrimenkul A.Ş.’ye ait olan Dudullu mevkinde bulunan bir ofis binasının 31 Aralık 2016 tarihinden geçerli olmak suretiyle 10 yıl boyunca kullanım hakkını 10.000.000 TL tutar karşılığında elde etmiş olup ilgili gayrimenkul üzerinden kira geliri elde etmektedir (Dipnot 22).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Birikmiş amortisman				
Haklar	(685.736)	(753.754)	-	(1.439.490)
Birikmiş amortisman	(685.736)	(753.754)	-	(1.439.490)
Net defter değeri	9.922.376			9.168.622

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
Haklar	608.112	-	-	608.112
Toplam maliyet	608.112	-	-	608.112

Birikmiş amortisman				
Haklar	(594.654)	(5.811)	-	(600.465)
Birikmiş amortisman	(594.654)	(5.811)	-	(600.465)
Net defter değeri	13.458			7.647

10 - FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli banka kredileri	129.671.029	209.502.356
	129.671.029	209.502.356

	30 Eylül 2017				31 Aralık 2016			
	Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%)	TL karşılığı		Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%)	TL karşılığı	
1 yıla kadar			1 yıl ve üzeri	1 yıla kadar			1 yıl ve üzeri	
ABD Doları	35.561.644	2,44	129.671.029	-	59.531.245	3,24-5,25	209.502.356	-
Toplam	35.561.644		129.671.029	-	59.531.245		209.502.356	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Kurumlar vergisi

Şirket Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara hesap döneminde uygulanan efektif vergi oranı %20 (31 Aralık 2016: %20)’dir.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2017 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir (31 Aralık 2016: %20).

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Gelir vergisi stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 - 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Vergi öncesi kar / (zarar)	2.510.372	(4.490.462)
%20 vergi oranı ile oluşan teorik vergi (gideri) / geliri (Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler) ve diğer indirim ve istisnalar, net	(502.074) (1.321)	898.092 (1.183.798)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan mali zararlar	-	(339.678)
Diğer indirim ve istisnalar	162.434	-
Toplam dönem vergi gideri	(340.961)	(625.384)

Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Şüpheli alacak karşılıkları	49.473.255	53.766.907	9.894.651	10.753.381
Mali zararlar	30.337.001	24.042.040	6.067.400	4.808.408
Alacak senetleri reeskontu	866.912	-	173.382	-
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	128.806	93.029	25.761	18.606
Alacak karşılıkları	67.277	49.513	13.455	9.902
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	56.438	21.468	11.288	4.294
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar	-	13.850.000	-	692.500
Ertelenmiş vergi varlıkları			16.185.938	16.287.091
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar	32.919.977	28.679.052	6.538.995	5.735.810
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar	67.100.000	-	3.355.000	-
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	1.093.612	685.214	218.722	137.043
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			10.157.718	5.872.853
Ertelenmiş vergi varlıkları, net			6.028.220	10.414.238

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı hesaplanan mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

	Mali zararlar	Son indirim tarihi
2016	24.042.040	31 Aralık 2021
2017	6.294.961	31 Aralık 2022
	30.337.001	

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net - 1 Ocak	10.414.238	10.134.291
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(340.961)	(616.881)
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	(4.045.058)	1.717.904
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları / (kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	(4.047.500)	1.717.500
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	2.442	404
Durdurulan faaliyetlere yansıtılmış ertelenmiş vergi gideri (Dipnot 23)	-	(219.688)
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı, net - 30 Eylül	6.028.220	11.015.626

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer alacak ve borçlarının detayları aşağıda sunulmuştur.

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	18.321.020	48.678.130
Şüpheli diğer alacaklar	62.009.139	63.026.136
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(50.416.988)	(54.170.662)
Verilen depozito ve teminatlar	40.438	40.023
Sigorta alacakları (Dipnot 19)	-	2.000.000
Diğer çeşitli alacaklar (*)	262.173	624.174
	30.215.782	60.197.801

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 153.594 TL'si (31 Aralık 2016: 596.344 TL) dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarlarından oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem Başı - 1 Ocak	54.170.662	63.219.379
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	1.176.390	108.118
Dönem içi iptal edilen karşılıklar ve tahsilatlar(Dipnot 19)	(4.930.064)	(506.209)
Dönem Sonu - 30 Eylül	50.416.988	62.821.288

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 22)	200.659	87.621
Diğer çeşitli borçlar	431.475	486.971
	632.134	574.592

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, borç ve gider karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

a) Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	128.806	93.029
Kullanılmamış izin karşılığı	56.438	21.470
	185.244	114.499

(i) Kıdem Tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60. maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7,5 enflasyon ve %11,8 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %3,74)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı kıdem tazminatı tavanı yılda bir ayarlandığı için, 1 Temmuz 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732 TL (1 Ocak 2017: 4.426 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı - 1 Ocak	93.029	49.297
Faiz maliyeti	12.164	1.539
Hizmet maliyeti	11.400	1.972
Dönem içi ödemeler	-	(46.031)
Aktüeryal kayıp	12.213	44.539
Dönem sonu - 30 Eylül	128.806	51.316

b) Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Diğer kısa vadeli karşılıklar (*)	67.277	49.513
	67.277	49.513

(*) İlgili bakiye Şirket’in diğer alacaklar kaleminde takip edilen alacaklarına ilişkin ayırmış olduğu karşılıklardan oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

14 - DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Verilen iş avansları	14.310	14.397
Diğer dönen varlıklar	27.651	1.587
	41.961	15.984

Şirket’in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan avanslar	454.454	649.601
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	184.595	1.278.992
	639.049	1.928.593

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 36.223 TL’si Şirket’in 6736 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun” kapsamında oluşan vergi borcundan oluşmaktadır.

Şirket’in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	470.898	470.898
	470.898	470.898

(*) İlgili bakiye Şirket’in 6736 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun” kapsamında oluşan vergi borcundan oluşmaktadır.

15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye:

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	TL	Pay (%)	TL	Pay (%)
Yıldız Holding A.Ş.	43.581.653	93,03	43.581.653	93,03
Halka arz	3.260.543	6,96	3.260.543	6,96
Diğer	4.685	0,01	4.685	0,01
Toplam ödenmiş sermaye	46.846.881	100,00	46.846.881	100,00

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Şirket’in tescil edilmiş sermayesi beheri 1 Kuruş değerinde 4.684.688.100 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket’in sermayeyi temsil eden imtiyazlı hissesi bulunmamaktadır.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yedeklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Enflasyon düzeltme farkları	6.095.608	6.095.608
	6.095.608	6.095.608

Kar Yedekleri:

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe ise, %5 birinci tertip kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan kar, dağıtım tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket’in zararlarına karşı kullanılabilir.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yasal yedek akçeler	6.758.642	6.758.642
	6.758.642	6.758.642

Geri alınan paylar:

Şirket 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 466.028 TL (31 Aralık 2016: 466.028 TL) tutarındaki özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını geri edinmiştir. Şirket 30 Eylül 2017 tarihli finansal tablolarında geri edinmiş olduğu özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını dipnot 2’de anlatıldığı şekilde özkaynaklarından düşmüştür.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16 - PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hali hazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	2.169.411	(809.332)	(4.237.093)	(3.497.667)
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar / (zarar) (Hisse başına 1 TL olarak)	0,0463	(0,0173)	(0,0904)	(0,0747)
	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı / (zararı)	2.169.411	(809.332)	(5.115.844)	(3.572.317)
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar / (zarar) (Hisse başına 1 TL olarak)	0,0463	(0,0173)	(0,1092)	(0,0763)
Durdurulan faaliyetlerden net dönem karı	-	-	878.751	74.650
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar (Hisse başına 1 TL olarak)	-	-	0,0188	0,0016

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	791.177	259.892	969.572	124.826
Holding dağıtım giderleri	305.616	93.982	192.464	51.210
Kira giderleri	209.510	69.837	285.311	96.337
Araç giderleri	33.043	10.860	9.856	2.414
Kıdem tazminatı karşılık gideri	23.374	9.140	3.511	21
Amortisman ve itfa giderleri	15.775	5.258	31.022	10.340
Vergi resim ve harç giderleri	15.234	6.228	50.928	7.683
Haberleşme giderleri	3.730	1.174	11.427	4.556
Diğer giderler	111.473	32.329	475.908	87.313
	1.508.932	488.700	2.029.998	384.699

18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Hasılat				
Otel kira gelirleri (*)	8.855.880	2.893.632	6.752.598	2.464.798
Diğer kira gelirleri (**) (Dipnot 22)	1.659.931	553.310	-	-
	10.515.811	3.446.942	6.752.598	2.464.798

(*) İlgili tutar Şirket'in dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan otel yatırımına ilişkin olarak elde etmiş olduğu kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(**) İlgili tutar Şirket'in dipnot 9'da anlatıldığı üzere 1 Aralık 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak kaydıyla İzsal Gayrimenkul A.Ş.'den sözleşme kapsamında kiralamış olduğu bir ofis binasına ait kira gelirlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Satışların maliyeti				
Otel kira giderleri (-)	(3.414.234)	(1.662.640)	(2.550.316)	(874.792)
Diğer maliyetler (-)	(1.538.970)	(513.383)	(175.828)	(136.460)
	(4.953.204)	(2.176.023)	(2.726.144)	(1.011.252)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Şüpheli alacak karşılık iptali ve tahsilat gelirleri/(giderleri)	4.930.064	1.329.264	-	-
Hizmet gelirleri	460.190	125.976	326.895	96.204
Diğer gelirler	117.726	33.049	3.870	1.816
	5.507.980	1.488.289	330.765	98.020

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(1.176.390)	-	-	-
Diğer giderler (-)	(3.619)	-	(138.348)	(128.899)
	(1.180.009)	-	(138.348)	(128.899)

20 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Finansman gelirleri				
Kambiyo karları	26.647.890	3.589.352	20.653.290	7.589.005
Alacak reeskont gelirleri	306.792	-	-	-
Diğer gelirler	-	-	29.629	100
	26.954.682	3.589.352	20.682.919	7.589.105

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Finansman giderleri				
Kambiyo zararları (-)	(28.919.755)	(5.022.364)	(22.791.500)	(10.931.130)
Faiz giderleri (-)	(4.743.591)	(1.311.028)	(6.638.855)	(1.542.236)
Komisyon giderleri (-)	(2.019.249)	(1.273.328)	(813.166)	(449.276)
Alacak reeskont giderleri (-)	(326.934)	344.843	-	-
Diğer giderler (-)	(6.718)	(1.372)	(5.532)	(1.280)
	(36.016.247)	(7.263.249)	(30.249.053)	(12.923.922)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla Şirket’in yatırım faaliyetlerinden geliri detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir				
Kambiyo karları	9.205.649	651.098	-	-
Faiz gelirleri (*)	1.395.370	184.577	2.886.801	812.854
	10.601.019	835.675	2.886.801	812.854

(*) 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemi için ilgili tutarın 1.395.370 TL (30 Eylül 2016: 2.859.376 TL) tutarındaki kısmı Şirket’in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak işletmiş olduğu adet gelirlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla Şirket’in yatırım faaliyetlerinden giderleri detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler				
Kambiyo zararları (-)	(7.410.728)	(446.293)	-	-
	(7.410.728)	(446.293)	-	-

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Ticari ve diğer alacaklar:

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari ve diğer alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari alacaklar (**)	Diğer alacaklar (***)	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Enfesler Gıda Pazarlama A.Ş.	11.955.096	-	12.144.950	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	37.465.873	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	18.188.864	-	48.586.092
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl.A.Ş.	-	44.400	-	-
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	-	33.698	-	52.304
Ak Alev Manyezit Levha Üretim ve Sanayi A.Ş.	-	31.001	-	15.909
Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş.	-	16.849	-	18.156
Diğer	-	6.208	-	5.669
	11.955.096	18.321.020	49.610.823	48.678.130

(*) İlgili bakiye dipnot 1’de detaylı olarak anlatıldığı üzere Şirket’in statü değişikliği sonrası devretmiş olduğu finansal kiralama sözleşmelerinin alacaklarından oluşmaktadır. Pervin Finansal Kiralama A.Ş.’nin eski unvanı Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.’dir.

(**) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili taraflardan olan ticari alacakları toplam ticari alacaklarının %55’ünü oluşturmaktadır (31 Aralık 2016: %75).

(***) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %61’ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2016: %81).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Finansal yatırımlar:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Satılmaya hazır finansal varlıklar	169.500.000	88.550.000
- Kereviş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	169.500.000	88.550.000
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	42.770	21.505
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	42.770	21.505
	169.542.770	88.571.505

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilikili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %100'ünü oluşturmaktadır (31 Aralık 2016: %100).

c) Ticari borçlar:

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari Borçlar (**)	Diğer borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş. (*)	12.574.848	-	11.536.370	-
Ram Tur.Mar.Yat ve Çek.İşl.A.Ş.	830.781	-	185.139	-
MCI Tur.Mar.Yat ve Çek.İşl.A.Ş.	557.489	-	163.036	-
Yıldız Holding A.Ş.	200.408	199.259	-	87.621
Pakyağ San.Tic.A.Ş.	80.148	-	-	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş.	40.720	1.400	-	-
Sağlam İnşaat Taah.Tic.A.Ş.	1.552	-	-	-
Horizon Hızlı Tük.Ür.Paz.Tic.A.Ş.	-	-	73.373	-
Pasifik Tük.ve Ür.Satış ve Tic.A.Ş.	-	-	1.474	-
Önem Gıda San.ve Tic.A.Ş.	-	-	72	-
Toplam	14.285.946	200.659	11.959.464	87.621

(*) İlgili bakiye dipnot 5'de anlatıldığı üzere Şirket'in İzsal Gayrimenkul'den kiralamış olduğu ofisin kullanım hakkına ilişkin ödenecek olan borçtan oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %98 'sini oluşturmaktadır (31 Aralık 2016: %98).

d) Hasılat:

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Penta Teknoloji Ür.Dağ.Tic. A.Ş.	1.151.496	408.552	-	-
Exper Bil. Sis. San.ve Tic. A.Ş.	74.160	-	-	-
	1.225.656	408.552	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

e) Finansman gelirleri / (giderleri):

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman geliri kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Faiz gelirleri				
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	711.873	1.348	2.004.918	634.788
Yıldız Holding A.Ş.	683.497	183.229	854.458	160.425
	1.395.370	184.577	2.859.376	795.213

(*) Pervin Finansal Kiralama A.Ş.’nin eski unvanı Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.’dir.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemi içerisinde Şirket’in ilişkili taraflarından elde ettiği finansman gelirleri toplam finansman gelirlerinin %5’dir (30 Eylül 2016:%14)

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait Şirket’in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Ücretler ve diğer faydalar	142.590	43.874	1.124.865	249.133
Yönetim kurulu huzur hakkı	97.986	42.181	49.520	17.037
	240.576	86.055	1.174.385	266.170

23 - DURDURULAN FAALİYETLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Esas faaliyet karı	-	1.098.439
Finansman faaliyetlerinden gelirler	-	-
Finansman faaliyetlerinden giderler	-	-
Dönem vergi gideri	-	(219.688)
Dudurulan faaliyetler net dönem karı	-	878.751

(*) Dipnot 1, Dipnot 2.1 ve Dipnot 2.4’te detaylı olarak anlatıldığı üzere Şirket yönetimi finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetiminin 2017 yılı içerisinde mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında olan faaliyet sonuçlarını kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler kapsamında muhasebeleştirmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaçları ve politikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

- Piyasa Riski
- Kredi Riski
- Likidite Riski
- Sermaye riski

Bu dipnot Şirket’in yukarıda bahsedilen risklere maruz kalması durumunda, Şirket’in bu risklerin yönetimindeki hedefleri, politikaları ve süreçleri hakkında bilgi vermek amaçlı sunulmuştur.

Finansal risk faktörleri

Şirket, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket’in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir finans bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket’in finans bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket’in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

24.1 Piyasa riski

(i) Döviz kuru riski

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017				31 Aralık 2016			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Ticari alacaklar	-	-	-	-	37.465.875	10.646.134	-	-
Parasal finansal varlıklar	38.023.654	9.589.611	944.660	-	73.139.906	19.910.238	826.476	1.638
Toplam varlıklar	38.023.654	9.589.611	944.660	-	110.605.781	30.556.372	826.476	1.638
Ticari borçlar	32.389	503	7.300	-	11.607	471	2.682	-
Finansal yükümlükler	129.671.029	36.505.456	-	-	209.502.357	59.531.245	-	-
Parasal olan diğer Yükümlülükler	85.369	17.305	5.701	-	140.314	17.305	21.406	-
Parasal olmayan diğer Yükümlülükler	96.358	9.147	15.234	-	85.284	6.397	16.920	-
Toplam Yükümlülükler (-)	129.885.145	36.532.411	28.235	-	209.739.562	59.555.418	41.008	-
Net yabancı para (yükümlülükler) / varlıklar	(91.861.491)	(26.942.800)	916.425	-	(99.133.781)	(28.999.046)	785.468	1.638

Yabancı para varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevrilmesinde kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
ABD Doları	3,5521	3,5192
Avro	4,1924	3,7099

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Şirket’in ABD Doları, AVRO ve diğer kurlarındaki %10’luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları’nın, Avro’nun ve diğer yabancı paraların TL karşısında %10 oranında değer artışının net dönem karı ve özkaynak etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

	30 Eylül 2017			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(9.570.352)	9.570.352	(9.570.352)	9.570.352
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(9.570.352)	9.570.352	(9.570.352)	9.570.352
Avro’nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık / yükümlülüğü	384.202	(384.202)	384.202	(384.202)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	384.202	(384.202)	384.202	(384.202)
TOPLAM	(9.186.150)	9.186.150	(9.186.150)	9.186.150

	31 Aralık 2016			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.205.344)	10.205.344	(10.205.344)	10.205.344
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(10.205.344)	10.205.344	(10.205.344)	10.205.344
Avro’nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık / yükümlülüğü	291.401	(291.401)	291.401	(291.401)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	291.401	(291.401)	291.401	(291.401)
TOPLAM	(9.913.943)	9.913.943	(9.913.943)	9.913.943

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

(ii) Faiz oranı riski

Piyasadaki devlet tahvili ve hazine bonolarının faiz oranlarındaki yükselişlerin fiyatlarda düşüşlere yol açması, Şirket’in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Faiz oranı riskinden etkilenen varlıklar genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetilmekte olup piyasa koşulları düzeldiğinde vade süresi uzatılmaktadır. Şirket’in faiz riskine maruz kalacak faiz barındıran finansal varlıklarına ilişkin duyarlılık tablosu ve analizi aşağıda verilmiştir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	280.886	690.352
Ticari alacaklar	21.568.251	66.238.422
Diğer alacaklar	30.215.782	60.197.801
Kısa vadeli borçlanmalar	129.671.029	209.502.356

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in faize duyarlı finansal varlığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır). Şirket’in değişken faizli finansal varlığı bulunmadığından faiz riski faiz riskine maruz kalmamaktadır. Bu nedenle faize duyarlılık tablosu sunulmamıştır.

(iii) Fiyat riski

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerinden taşınan 169.542.770 TL (31 Aralık 2016: 88.571.505 TL) değerinde halka açık şirketlere ait hisse senedi bulunmaktadır. Şirket’in analizlerine göre söz konusu hisselerin borsa fiyatında %10 oranında artış / azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla portföydeki halka açık hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinde ve Şirket’in vergi öncesi net varlıklarında 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 16.954.277 TL (31 Aralık 2016: 8.857.151 TL) artış / azalış oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

24.2 Kredi riski

Kredi riski, ticari ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacak		Diğer Alacak			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
30 Eylül 2017						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	11.955.096	9.613.155	18.321.020	11.894.762	280.886	-
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	11.592.151	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.955.096	9.613.155	18.321.020	302.611	280.886	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan.aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal değerlerin defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	11.592.151	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	62.009.139	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	(50.416.988)	-	-
Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	11.592.151	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-
Net değer in teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacak		Diğer Alacak			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2016						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	49.610.823	16.627.599	48.678.130	11.519.671	690.352	-
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.855.474	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	49.610.823	3.853.525	48.678.130	2.664.197	690.352	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan.aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal değerlerin defter değeri	-	12.774.074	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	8.855.474	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	63.026.136	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	(54.170.662)	-	-
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.855.474	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

24.3 Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket’in türev finansal yükümlülüğü yoktur. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2017

	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Alınan krediler	129.671.029	134.153.968	-	134.153.968	-	-
Ticari borçlar	14.588.241	14.588.241	302.295	14.285.946	-	-
Diğer borçlar	632.134	632.134	-	632.134	-	-
Diğer yükümlülükler	1.109.947	1.109.947	148.372	490.677	470.898	-
Toplam	146.001.351	150.484.290	450.667	149.562.725	470.898	-

31 Aralık 2016

	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Alınan krediler	209.502.356	216.745.194	39.771.962	176.973.232	-	-
Ticari borçlar	12.244.266	12.244.266	284.802	11.959.464	-	-
Diğer borçlar	574.592	574.592	-	574.592	-	-
Diğer yükümlülükler	2.399.491	2.399.491	24.115	1.904.478	470.898	-
Toplam	224.720.705	231.963.543	40.080.879	191.411.766	470.898	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

24.4 Sermaye riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı dipnot 10'da açıklanan kredileri de içeren borçlar, dipnot 3'de açıklanan nakit ve nakit benzerleri, ve sırasıyla dipnot 15'te açıklanan ödenmiş sermaye, değer artış fonları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl karlarını ve net dönem karını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri yoluyla da dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Üst yönetim endüstrideki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç, hazır değerlerin toplam borç tutarından (kısa ve uzun vadeli borçlanma ve Şirket şirketleriyle olan diğer alacak / borç bakiyesi toplamından oluşur) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, konsolide bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Toplam finansal borçlar	129.671.029	209.502.356
Eksi: Hazır değerler	(280.886)	(690.352)
Net borç	129.390.143	208.812.004
Özkaynaklar	196.764.099	117.701.959
Net borç / özkaynaklar	0,66	1,77

25 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Şirket finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerlendirme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Uzun vadeli borçlanmaların gerçeğe uygun değeri raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in borçlanma faiz oranları kullanılarak yeniden hesaplanmıştır. Şirket yönetimi tarafından faktoring alacakları, bankalardan alacaklar ve kısa vadeli banka kredileri de dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların ve yükümlülüklerin rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir. İhraç edilen menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değeri işlem gördükleri piyasada oluşan fiyatları baz alınarak belirlenmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

Maliyet bedellerine etkin faiz yöntemine göre hesaplanmış faiz reeskontlarının ilave edilmesi ile finansal tablolarda yansıtılan finansal varlıklar ve finansal yükümlülüklerden, nakit ve nakit benzeri değerlerin vadelerinin kısa olması nedeniyle rayiç değerlerinin finansal tablolarda taşındıkları değere yakın olduğu varsayılmıştır.

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit değerler ve bankalar	280.886	280.886	690.352	690.352
Finansal yatırımlar	169.542.770	169.542.770	88.571.505	88.571.505
Ticari alacaklar	21.568.251	21.568.251	66.238.422	66.238.422
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Alınan krediler	129.671.029	129.671.029	209.502.356	209.502.356

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

30 Eylül 2017

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar

	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	169.542.770	-	-	169.542.770

31 Aralık 2016

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar

	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	
Borsada işlem gören hisse senetleri	88.571.505	-	-	88.571.505

26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

.....