

**UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNİİ YATIRIMLAR A.Ş.)**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-47
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL HAZIRLANMA ESASLARI	7-23
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23-24
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	24
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	25
NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	26
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26
NOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	27
NOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	28
NOT 10 FİNANSAL BORÇLAR	28-29
NOT 11 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29-31
NOT 12 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	31-32
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33-34
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	35-36
NOT 16 PAY BAŞINA KAZANÇ	36
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	37
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)	38
NOT 20 FİNANSMANDAN GELİRLER / (GİDERLER)	38-39
NOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39-40
NOT 22 DURDURULAN FAALİYETLER	41
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-45
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR	45-46
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	47

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Sınırlı denetimden geçmemiş) Cari dönem 30 Eylül 2016	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	3	559.743	536.921
Finansal yatırımlar	4	27.272	27.992
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		27.272	27.992
Ticari alacaklar		53.130.796	64.221.810
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-21	44.911.545	64.221.810
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	8.219.251	-
Diğer alacaklar		43.622.327	34.659.307
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	12-21	26.791.260	17.429.534
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12	16.831.067	17.229.773
Peşin ödenmiş giderler	6	143.868	615.199
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	11	91.882	869.130
Diğer dönen varlıklar	14	73.953	15.228
Toplam dönen varlıklar		97.649.841	100.945.587
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	100.150.000	134.500.000
- Satılmaya hazır finansal yatırımlar		100.150.000	134.500.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	88.001.695	88.000.000
Maddi duran varlıklar	8	1.058.893	1.083.386
- Arazi ve arsalar		607.208	607.208
- Binalar		104.567	106.306
- Mobilya ve demirbaşlar		26.540	49.294
- Yapılmakta olan yatırımlar		320.578	320.578
Maddi olmayan duran varlıklar		7.647	13.458
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	7.647	13.458
Peşin ödenmiş giderler	6	-	249.765
Ertelenmiş vergi varlığı	12	11.015.626	10.134.291
Toplam duran varlıklar		200.233.861	233.980.900
TOPLAM VARLIKLAR		297.883.702	334.926.487

Takip eden notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Sınırlı denetimden geçmemiş) Cari dönem 30 Eylül 2016	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	10	176.316.353	18.470.442
-İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri		176.316.353	18.470.442
Ticari borçlar		1.413.558	96.138.727
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-21	1.033.727	74.810
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	379.831	96.063.917
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		25.756	63.056
Diğer borçlar		591.532	469.398
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12	591.532	469.398
Kısa vadeli karşılıklar		1.492.232	1.514.805
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	10.934	14.053
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	1.481.298	1.500.752
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	587.447	600.089
-İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		587.447	600.089
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		180.426.878	117.256.517
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar	13	51.316	49.297
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		51.316	49.297
Uzun vadeli borçlanmalar	10	-	63.309.940
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri		-	63.309.940
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		51.316	63.359.237
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	15	46.846.881	46.846.881
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	15	12.854.250	12.472.269
-Yasal yedekler		6.758.642	6.376.661
-Diğer yedekler		6.095.608	6.095.608
Geri alınan paylar (-)	15	(466.028)	(466.028)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		37.344	72.974
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
-Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		37.344	72.974
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(2.137.500)	30.495.000
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları			
-Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme -ve/veya sınıflandırma kazançları		(2.137.500)	30.495.000
Geçmiş yıllar karları	15	64.507.656	55.576.507
Net dönem (zararı)/karı	15	(4.237.095)	9.313.130
Toplam Özkaynaklar		117.405.508	154.310.733
TOPLAM KAYNAKLAR		297.883.702	334.926.487

Takip eden notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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 2016	(Sınırlı denetimden geçmemiş) 1 Temmuz - 30 Eylül 2016	(Sınırlı denetimden geçmemiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2015	(Sınırlı denetimden geçmemiş) 1 Temmuz - 30 Eylül 2015
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	6.752.598	2.464.798	-	-
Satışların maliyeti (-)	18	(2.726.146)	(1.011.252)	-	-
Ticari faaliyetlerden brüt kar/(zarar)		4.026.452	1.453.546	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	17	(2.029.998)	(384.699)	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	330.765	98.020	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(138.348)	(128.899)	-	-
Esas faaliyet karı		2.188.871	1.037.968	-	-
Finansman gelirleri	20	23.569.720	8.401.959	-	-
Finansman giderleri (-)	20	(30.249.053)	(12.923.922)	-	-
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı (-)		(4.490.462)	(3.483.995)	-	-
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-)		(625.384)	(88.322)	-	-
- Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)	11	(625.384)	(88.322)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı (-)		(5.115.846)	(3.572.317)	-	-
Durdurulan faaliyetler dönem karı	22	878.751	74.650	12.772.994	6.255.020
Dönem (zararı)/karı		(4.237.095)	(3.497.667)	12.772.994	6.255.020
Sürdülen faaliyetlerden pay başına kayıp (-)	16	(0,1092)	(0,0763)	-	-
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	16	0,0188	0,016	0,2727	0,1335
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi sonrası		(35.631)	(276)	51.981	30.817
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gider, vergi sonrası (-)		(32.632.500)	(15.722.500)	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kayıpları (-)		(32.632.500)	(15.722.500)	-	-
Diğer kapsamlı (gider)/gelir		(32.668.131)	(15.722.776)	51.981	30.817
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(36.905.226)	(19.220.443)	12.824.975	6.285.837

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Özkaynaklar (Sınırlı denetimden geçmiş)							
	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	Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiyeler	46.846.881	12.086.947	-	14.984	-	7.015.377	48.946.452	114.910.641
Transferler	-	385.322	-	-	-	(7.015.377)	6.630.055	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	51.981	-	12.772.994	-	12.824.975
<i>Dönem karı</i>	-	-	-	-	-	12.772.994	-	12.772.994
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	51.981	-	-	-	51.981
30 Eylül 2015 itibarıyla bakiyeler	46.846.881	12.472.269	-	66.965	-	12.772.994	55.576.507	127.735.616

	Özkaynaklar (Sınırlı denetimden geçmiş)							
	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	Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler	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 gider (-)	-	-	-	(35.630)	(32.632.500)	(4.237.095)	-	(36.905.225)
<i>Dönem zarfı (-)</i>	-	-	-	-	-	(4.237.095)	-	(4.237.095)
<i>Diğer kapsamlı gider (-)</i>	-	-	-	(35.630)	-	-	-	(35.630)
30 Eylül 2016 itibarıyla bakiyeler	46.846.881	12.854.250	(466.028)	37.344	(2.137.500)	(4.237.095)	64.507.656	117.405.508

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	(Sınırlı denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 16	(Sınırlı denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 15
İşletme faaliyetlerinden nakit akışlar			
Dönem zararı (-)		(4.237.095)	-
Südürlülen faaliyetler dönem zararı		(5.115.846)	-
Durdurulan faaliyetler net dönem zararı	22	878.751	-
Dönem Net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(721)	-
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler	4	(721)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(133.414)	-
- Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)		(133.414)	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	20	(2.886.801)	-
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	6.638.855	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.335.877	-
Kar veya zarar ile ilgili diğer düzeltmeler (-)		(2.932.224)	-
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	11	616.881	-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8-9	31.019	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari borçlar ile ilgili düzeltmeler		235.915	-
İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış		235.915	-
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		(8.963.020)	-
İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki artış		(13.654.119)	-
İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış		4.691.099	-
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		17.286.173	-
İlişkili taraflardan olan ticari alacaklardaki azalış		19.310.265	-
İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış		(2.024.092)	-
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		109.098	-
İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış		109.098	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki azalış		(47.163)	-
Faaliyetle ilgili diğer varlıklardaki azalış (-)		1.054.135	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler (-)	13	(46.030)	-
Durdurulan faaliyetlere ilişkin nakit akışları	22	1.098.439	84.302.503
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		9.159.922	84.302.503
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)	-
Durdurulan faaliyetlere ilişkin nakit akışları		-	(87.970.384)
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit		(95.957.883)	(87.970.384)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		106.539.129	-
Kredilerden nakit girişleri		106.539.129	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(17.010.614)	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(17.010.614)	-
Durdurulan faaliyetlere ilişkin nakit akışları		-	(2.332.735)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen/(kullanılan) net nakit		89.528.515	(2.332.735)
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-)		2.730.554	(6.000.616)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(2.707.732)	-
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	536.921	23.539.148
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	559.743	17.538.532

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

**UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)**

**30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. (Eski adıyla "Fon Sınai Yatırımlar 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 2015 - %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. Değişiklik 24 Mayıs 2016 tarih, 9081 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

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'sına 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.

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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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 AŞ 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 edilememe risklerinin tamamının devralan tarafa geçmiş ve Şirket üzerinde devredilen alacaklara ilişkin bir yükümlülük kalmamıştır.

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

Adı Soyadı / Unvanı	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	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 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 3'dür. (31 Aralık 2015: 3).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ekim 2016 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve diğer yetkili mercilerin finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Genel Kurul'un almış olduğu herhangi bir temettü kararı bulunmamaktadır (31Aralık 2015 : 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

Ara dönem finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 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 Tebliğin 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 esas alınmıştır.

**UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)**

**30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE 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, 30 Eylül 2016 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 uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkların dışında, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkların dışında, 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 2016 tarihli finansal durum tablosunda dönen varlıklarının toplamı 97.649.841 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 180.426.878 TL'dir. Şirket yönetiminin Şirket faaliyetleri kapsamında gerekli olması halinde Şirket'in kısa vadeli ilave fon sağlaması konusunda planlamaları mevcuttur.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

Yukarıda belirtilen hususlar kapsamında Şirket, 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarında dönen varlıklar altında sınıflamış olduğu 134.500.000 TL tutarındaki "Satılmaya Hazır Finansal Varlıklarını 30 Haziran 2016 tarihli finansal durum tablosu altınca Satılmaya hazır duran varlıklar olarak yeniden sınıflamıştır.

Şirket Not 1'de açıklandığı üzere BDDK'nın faaliyet izni iptaline ilişkin 25 Haziran 2015 tarihli 6346 sayılı iznine istinaden 30 Eylül itibarıyla finansal kiralama faaliyetlerini sonlandırmış ve statü değişikliğine gitmiştir. Buna göre Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal tablolarını, 13 Aralık 2012 tarih ve 28496 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu"na dayanılarak hazırlanan ve BDDK tarafından 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre hazırlamıştır. Şirket statü değişikliği sonrasında finansal tablolarını 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 hazırlamış ve önceki dönemlere ilişkin finansal tablolarını da bu kapsamda yeniden sınıflandırmıştır.

2.1.7 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 TMS/IFRS'deki değişiklikler

Yeni ya da Düzenlenmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının ve Yorumların Uygulanması

Şirket KGK tarafından yayınlanan ve 1 Temmuz 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 11, "Müşterek anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 TMS/TFRS’deki değişiklikler (Devamı)

- TMS 16, “Maddi duran varlıklar” ve TMS 41, “Tarımsal faaliyetler”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TFRS 14, “Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27, “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10, “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10’un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucunda, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.
- 2014 Dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
 - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 TMS/TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

- TMS 1, "Finansal tabloların sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10, "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- 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'deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmaktadır.
- 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 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan 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, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat' daki değişiklikler; 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. TMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 TMS/TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

- 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 16, 'Kiralama işlemleri'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 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) ayrımı 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'nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. TMSK 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. Ancak TMSK'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 bir 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.

Bu rapor imza tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- TFRS 9 "Finansal Araçlar"
- TFRS 15 "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat"

Bu rapor imza tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) yayımlanmamıştır:

- TFRS 2 "Hisse bazlı ödemeler" değişiklik
- TFRS 15 "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat"
- TFRS 16 "Kiralama işlemleri"
- TMS 12 "Gelir vergileri" değişiklik
- TMS 7 "Nakit akış" tabloları değişiklik

Şirket yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 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, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

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

2.4 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 ve kar payı gelirleri 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

Satılmaya hazır menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan "Gerçekleşmemiş kar ve zararlar" ilgili finansal varlığa karşılık gelen değer tahsili, 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 (Dipnot 4).

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 kullanılabileceğine 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.

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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 tabi tutulmuştur (Dipnot 8).

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılımlardan 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 (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.

Sermaye ve temettüleri

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

Şirket, sermaye artışlarında ihraç ettiği hisse senetlerinin nominal değerinin üstünde bir bedelle ihraç edilmesi halinde, ihraç bedeli ile nominal değeri arasındaki oluşan farkı “Hisse senedi ihraç primleri” olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 15).

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 notlarda açıklanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 notlarında 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).

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 arttırmabilmektedirler. 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 21).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 (Dipnot11).

(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. Ertelenen 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).

(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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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:

- a) Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararlarının işletmeye girişinin muhtemel olması
- b) 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. Bu çerçevede Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı yatırımlarını asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden göstermektedir (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 imkânının 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.

Finansal kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

Finansal kiralamada, kiralama konusu varlık, net kira yatırıma 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 2016 ve 31 Aralık 2015 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 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarına yansıtmış 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.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Hasılat

Gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket Dipnot 1’de detaylı olarak 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 gayrimenkullardan 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.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)**

**30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Durdurulan faaliyetler

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

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

Şirket, Dipnot 1'de anlatıldığı üzere finansal kiralama faaliyetini sona erdirmiş ve Şirket 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 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan bu finansal tablolarında ayrı bir şekilde sunmuştur.

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

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

(i) 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 inşaa 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 inşaa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir.

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 18 yıl süresince 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablolarında başlangıç maliyeti değeri üzerinden sunmaktadır. Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak tanımladığı yatırımının başlangıç maliyetini ilgili TMS'ler gereği gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile belirlemiştir (Dipnot 7).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablolarında ilgili yatırımı yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamıştır.

(ii) Satılmaya hazır finansal varlıklar

Dipnot 1’de detaylı olarak anlatıldığı üzere Şirket, ilişkili kuruluşu olan Kerevitaş’ın 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 2016 tarihli finansal tablolarında satılmaya hazır finansal varlık olarak tanımlamıştır.

- a) Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilme,
- b) Temettüler ya da diğer dağıtım kararları dahil olmak üzere, işletmenin politika belirleme süreçlerine katılma,
- c) Yatırımcı işletme ile yatırım yapılan işletme arasında önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- d) İşletmeler arasında yönetici personel değişimi veya
- e) 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.

(iii) 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 aktifini yaratmaktadır. Şirket, şüpheli alacak karşılıkları üzerinden yaratmış olduğu ertelenmiş vergi aktiflerini gelecek dönemlerde kurumlar vergisi matrahında bir indirim kalemi olarak kullanabileceğini ve vergide indirim konu edebileceğini öngörmektedir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(iv) 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 2016 ve 31 Aralık 2015 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablolarına yansıtmış 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.

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	559.743	536.921
	559.743	536.921

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in vadesiz mevduatların para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
USD	210.466	343.888
TL	203.336	94.378
EUR	140.899	93.860
CHF	5.042	4.795
	559.743	536.921

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar yansıtılan finansal varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Hisse senetleri (*)	27.272	27.992
	27.272	27.992

Satılmaya hazır finansal varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Hisse senetleri (*)	100.150.000	134.500.000
	100.150.000	134.500.000

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

	2016	2015
Dönem başı - 1 Ocak	134.527.992	34.720
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	721	(3.604)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları	(34.350.000)	-
Dönem sonu - 30 Eylül	100.178.713	31.116

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar (Dipnot 21) (*)	44.911.545	64.221.810
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (**)	8.219.251	-
	53.130.796	64.221.810

(*) İlgili bakiye Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere Şirket'in statüsünün ve faaliyet konusunun değişmesi sonucunda devretmiş olduğu finansal kiralama alacak sözleşmelerine istinaden ilişkili kuruluşlarından oluşan alacak tutarından oluşmaktadır.

(**) İlgili bakiye Dipnot 1 ve Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Sigorta ve reasürans borçları (*)	246.980	35.015
İlişkili taraflara olan ticari borçlar (Dipnot 21) (**)	1.033.727	74.810
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (Dipnot 21) (***)	-	95.920.000
Diğer ticari borçlar	132.851	108.902
	1.413.558	96.138.727

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

(**) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ilgili bakiye Dipnot 1 ve Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımı dolayısıyla ilişkili kuruluşları olan Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşletmeleri A.Ş. ve MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşletmeleri A.Ş.'ye ödeyeceği kiralama borçlarından oluşmaktadır.

(***) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ilgili tutar Dipnot 7'de anlatıldığı üzere otel Şirket'in gayrimenkul yatırımı kapsamında işletme izni devir bedeline istinaden Fine MTR'ye ödeyeceği borçtan oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	143.868	615.199
	143.868	615.199

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	88.001.695	88.000.000
	88.001.695	88.000.000

- (*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan 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 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 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içinde işletim hakkını kiralayarak 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosunda ilgili TMS ler gereği başlangıç maliyetini gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile belirlemiştir. Buna ilaveten, Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerleme çalışması neticesinde gayrimenkulün maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan gerçeğe uygun değeri 30 Eylül 2015 tarihli değerleme raporunda 90.840.000 TL olarak belirtilmiştir. Değerleme şirketinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde seçmiş olduğu maliyet yöntemi yaklaşımında var olan bir yapının mevcut ekonomik koşullar altında yeniden inşa edilme maliyeti yeniden değerlendirme için baz alınmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar (-)	30 Eylül 2016
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
Toplam maliyet	1.269.403	37.883	(69.271)	1.238.015

Birikmiş amortisman (-)

Binalar (-)	(9.794)	(1.739)	-	(11.533)
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(176.223)	(23.469)	32.103	(167.589)
Birikmiş amortisman (-)	(186.017)	(25.208)	32.103	(179.122)

Net defter değeri	1.083.386			1.058.893
--------------------------	------------------	--	--	------------------

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar (-)	30 Eylül 2015
Arsalar	607.208	-	-	607.208
Döşeme ve demirbaşlar	327.536	17.896	(46.174)	298.718
Özel maliyetler	129.918	-	-	129.918
Binalar	436.170	-	(320.070)	116.100
Toplam maliyet	1.500.832	17.896	(366.784)	1.151.944

Birikmiş amortisman (-)

Binalar (-)	(30.408)	(1.742)	22.935	(9.215)
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(248.028)	(25.578)	39.255	(234.351)
Özel maliyetler (-)	(123.769)	(4.223)	-	(127.992)

Birikmiş amortisman (-)	(402.205)	(31.543)	62.190	(371.558)
--------------------------------	------------------	-----------------	---------------	------------------

Net defter değeri	1.098.627			780.386
--------------------------	------------------	--	--	----------------

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	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

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar (-)	30 Eylül 2015
Haklar	593.096	15.016	-	608.112
Toplam maliyet	593.016	15.016	-	608.112

Birikmiş amortisman (-)

Haklar (-)	(501.177)	(70.108)	-	(571.285)
Birikmiş amortisman (-)	(501.177)	(70.108)	-	(571.285)
Net defter değeri	91.919			36.827

10 - FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli banka kredileri	176.316.353	18.470.442
Uzun vadeli banka kredileri	-	63.309.940
	176.316.353	81.780.382

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

10 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2016				31 Aralık 2015			
	Orjinal tutar	Faiz oranı (%)	TL karşılığı		Orjinal tutar	Faiz oranı (%) (*)	TL karşılığı	
			1 yıla kadar	1 yıl ve üzeri			1 yıla kadar	1 yıl ve üzeri
ABD Doları	58.852.549	3,24-5,25	176.316.353	-	28.126.421	3,03-5,25	18.470.442	63.309.940
Toplam	58.852.549		176.316.353	-	28.126.421		18.470.442	63.309.940

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.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (31 Aralık 2015: %20).

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 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde uygulanan efektif vergi oranı %20 (31 Aralık 2015: %20)'dir.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2016 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20'dir (31 Aralık 2015: %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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde dönem vergi giderinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
Vergi öncesi (zarar)/kar	(4.490.462)	16.341.479
%20 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri/(gideri)	898.092	(3.268.296)
(Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler) ve diğer indirim ve istisnalar, net	(1.183.798)	(1.507.574)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan mali zararlar (-)	(339.678)	1.207.385
Toplam dönem vergi gideri (-)	(625.384)	(3.568.485)

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Şüpheli alacak karşılıkları	63.861.695	64.259.790	12.772.339	12.851.958
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	479.719	650	95.944	130
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	51.316	49.295	10.263	9.859
Prim karşılığı	37.135	56.590	7.427	11.318
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	10.934	14.055	2.187	2.811
Ertelenmiş vergi varlıkları	12.888.160	12.876.076		
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	2.250.000	(32.100.000)	112.500	(1.605.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	(9.925.168)	(5.683.925)	(1.985.034)	(1.136.785)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)	(1.872.534)	(2.741.785)		
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	11.015.626	10.134.291		

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmayan mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	Mali zararlar	Son indirim tarihi
2016	7.781.425	31 Aralık 2021

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem Başı - 1 Ocak	10.134.291	11.890.971
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri (-)	(616.881)	-
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	1.717.904	(51.981)
<i>Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin vergi geliri</i>	<i>1.717.500</i>	
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları geliri</i>	<i>404</i>	<i>(51.981)</i>
Durdurulan faaliyetlere yansıtılmış ertelenmiş vergi gideri (-) (Dipnot 22)	(219.688)	(659.610)
Dönem Sonu - 30 Eylül	11.015.626	11.179.380

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 91.882 TL (31 Aralık 2015: 869.130 TL) peşin ödenmiş kurumlar vergisi bulunmaktadır.

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket, Dipnot 1 ve 2'de anlatıldığı üzere statüsünde ve faaliyet konusunda değişikliğe gitmiş ve eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan alacakları Şirket'in yeni faaliyet konusu çerçevesinde hasılat ile ilişkilendirilebilecek alacak niteliğinde olmaması nedeniyle Şirket'in statü değişikliği öncesinden devam eden finansal kiralama alacakları ve şüpheli finansal kiralama alacakları 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda diğer alacak olarak sunulmuştur.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer alacak ve borçlarının detayları aşağıda sunulmuştur.

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	26.791.260	17.429.534
Şüpheli diğer alacaklar	77.208.089	77.697.597
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar (-)	(62.821.288)	(63.219.379)
Verilen depozito ve teminatlar	37.160	39.422
Diğer çeşitli alacaklar (*)	2.407.106	2.712.133
	43.622.327	34.659.307

(*) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 1.660.233 TL'si (31 Aralık 2015: 2.712.133 TL) dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarlarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona ere ara hesap dönemlerine ait diğer şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem Başı - 1 Ocak	63.219.379	59.457.155
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	108.118	3.413.030
Dönem içi iptal edilen karşılıklar ve tahsilatlar (-)	(506.209)	(5.863.204)
Dönem Sonu - 30 Eylül	62.821.288	57.006.981

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Diğer çeşitli borçlar	591.532	469.398
	591.532	469.398

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, borç ve gider karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

a) Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatı karşılığı	51.316	49.297
Kullanılmamış izin karşılığı	10.934	14.053
	62.250	63.350

(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.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 4.297,21 TL (31 Aralık 2015: 3.828,37 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 2016 tarihi itibarıyla, mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7,50 enflasyon ve %11,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,00 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2015: %4,00)

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 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.297,21 TL (1 Temmuz 2015: 3.709,98) üzerinden hesaplanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı - 1 Ocak	49.297	115.907
Faiz maliyeti	1.539	3.096
Hizmet maliyeti	1.972	159.018
Dönem içi ödemeler (-)	(46.031)	(201.591)
Aktüeryal kayıp/(kazançlar)	44.539	(38.521)
Dönem sonu - 30 Eylül	51.316	37.909

b) Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Diğer kısa vadeli karşılıklar (*)	1.481.298	1.500.752
	1.481.298	1.500.752

(*) İlgili bakiye Şirket'in Diğer Alacaklar kaleminde takip edilen alacaklarına ilişkin ayırmış olduğu karşılıklardan oluşmaktadır.

14 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenen vergi ve fonlar	73.953	15.228
	73.953	15.228

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan avanslar	542.035	467.090
Ödenecek vergi ve fonlar	45.412	132.999
	587.447	600.089

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye:

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	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

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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yedeklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
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 2016	31 Aralık 2015
Yasal yedek akçeler	6.758.642	6.376.661
	6.758.642	6.376.661

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

Geri alınan paylar:

Şirket 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 466.028 TL (31 Aralık 2015: 466.028 TL) tutarındaki özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını geri edinmiştir. Şirket 30 Eylül 2016 tarihli finansal tablolarında geri edinmiş olduğu özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını Dipnot 2’de anlatıldığı şekilde özkaynaklarından düşmüştür.

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 artırabilmektedirler. 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 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	(4.237.095)	(3.497.667)	12.772.994	6.255.020
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881	46.846.881	46.846.881
Hisse başına (zarar)/kar (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,0904)	(0,0747)	0,2727	0,1335
	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem (zararı)/karı	(5.115.846)	(3.572.317)	-	-
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881	46.846.881	46.846.881
Hisse başına (zarar)/kar (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,1092)	(0,0763)	-	-
Durdurulan faaliyetlerden net dönem karı	878.751	74.650	12.772.994	6.255.020
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	0,2727	0,1335

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Genel yönetim giderleri				
Personel giderler	969.572	124.826	-	-
Kira giderleri	285.311	96.337	-	-
Holding dağıtım giderleri	192.464	51.210	-	-
Vergi resim ve harç giderleri	50.928	7.683	-	-
Amortisman ve itfa giderleri	31.022	10.340	-	-
Haberleşme giderleri	11.427	4.556	-	-
Araç giderleri	9.856	2.414	-	-
Kıdem tazminatı karşılık gideri	3.511	21	-	-
Diğer giderler	475.908	87.313	-	-
	2.029.998	384.699	-	-

(*) Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2015 ara hesap dönemi içerisindeki oluşan genel yönetim giderleri 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolara karşılaştırma amacıyla sunulan 1 Ocak - 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda durdurulan faaliyetler içerisinde gösterilmiştir.

18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Hasılat				
Otel kira gelirleri	6.752.598	2.464.798	-	-
	6.752.598	2.464.798	-	-

(*) Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2015 ara hesap dönemi içerisindeki oluşan hasılat gelirleri 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolara karşılaştırma amacıyla sunulan 1 Ocak - 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda durdurulan faaliyetler içerisinde gösterilmiştir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Satışların maliyeti (-)				
Otel kira giderleri (-)	(2.550.316)	(874.792)	-	-
Diğer maliyetler (-)	(175.828)	(136.460)	-	-
	2.726.144	(1.011.252)	-	-

(*) Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2015 ara hesap dönemi içerisindeki oluşan satışların maliyeti 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolara karşılaştırma amacıyla sunulan 1 Ocak - 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda durdurulan faaliyetler içerisinde gösterilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/(GİDERLER)

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Hizmet gelirleri	326.895	96.204	-	-
Diğer gelirler	3.870	1.816	-	-
	330.765	98.020	-	-

(*) Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2015 ara hesap dönemi içerisindeki oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirler 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolara karşılaştırma amacıyla sunulan 1 Ocak - 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda durdurulan faaliyetler içerisinde gösterilmiştir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)				
Diğer giderler (-)	(138.348)	(128.899)	-	-
	(138.348)	(128.899)	-	-

(*) Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2015 ara hesap dönemi içerisindeki oluşan esas faaliyetlerden diğer giderler 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolara karşılaştırma amacıyla sunulan 1 Ocak - 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda durdurulan faaliyetler içerisinde gösterilmiştir.

20 - FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Finansman gelirleri				
Kambiyo karları	20.653.290	7.589.005	-	-
Faiz gelirleri (**)	2.886.801	812.854	-	-
Diğer gelirler	29.629	100	-	-
	23.569.720	8.401.959	-	-

(*) Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2015 ara hesap dönemi içerisindeki oluşan finansman gelirleri 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolara karşılaştırma amacıyla sunulan 1 Ocak - 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda durdurulan faaliyetler içerisinde gösterilmiştir.

(**) İlgili tutar Şirket'in alacaklarına karşılık olarak işletmiş olduğu adet gelirlerinden oluşmakta olup, 2.859.376 TL tutarı ilişkili kuruluşlarından kaynaklanmaktadır (Dipnot 21).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

20 - FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ) (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Finansman giderleri (-)				
Kambiyo zararları (-)	(22.791.500)	(10.931.130)	-	-
Faiz giderleri (-)	(6.638.855)	(1.542.236)	-	-
Komisyon giderleri (-)	(813.166)	(449.276)	-	-
Diğer giderler (-)	(5.532)	(1.280)	-	-
	(30.249.053)	(12.923.922)	-	-

(*) Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2015 ara hesap dönemi içerisindeki oluşan finansman giderleri 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolara karşılaştırma amacıyla sunulan 1 Ocak - 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda durdurulan faaliyetler içerisinde gösterilmiştir.

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Ticari ve diğer alacaklar:

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari ve diğer alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.	44.911.545	470	64.221.810	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	26.702.924	-	16.901.264
Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş.	-	23.652	-	-
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	-	26.152	-	-
Ak Alev Manyezit Levha Üretim ve Sanayi A.Ş.	-	32.393	-	-
Natura Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	-	-	-	394.993
Diğer	-	5.669	-	133.277
Toplam Ödenmiş Sermaye	44.911.545	26.791.260	64.221.810	17.429.534

b) Ticari borçlar:

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	548.463	-
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	483.789	-
Pasifik Tüketim ve Üretim Satış ve Ticaret A.Ş.	1.474	-
Önem Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	2.253
Makina Takım Endüstri A.Ş.	-	51.333
Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.	-	15.492
Hüner Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	3.824
Enfesler Gıda Pazarlama A.Ş.	-	1.295
İzsal Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	613
	1.033.727	74.810

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Satışların maliyeti:

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan satışların maliyeti kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Satışların maliyeti				
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	1.193.171	300.825	-	-
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	1.357.145	573.965	-	-
	2.550.316	874.790	-	-

d) Finansman gelirleri /(giderleri):

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan satışların maliyeti kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Faiz gelirleri				
Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.	2.004.918	634.788	-	-
Yıldız Holding A.Ş.	854.458	160.425	-	-
	2.859.376	795.213	-	-

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 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 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015 (*)	1 Temmuz - 30 Eylül 2015 (*)
Ücretler ve diğer faydalar	1.124.865	249.133	-	-
Yönetim kurulu huzur hakkı	49.520	17.037	-	-
	1.174.385	266.170	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

22 - DURDURULAN FAALİYETLER

Şirket Dipnot 1’de açıklandığı üzere 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla statü değişikliği ve faaliyet konusu değişikliğine gitmiştir. Bu duruma istinaden Dipnot 2’de açıklanan muhasebe politikaları çerçevesinde 1 Ocak - 30 Eylül 2015 hesap dönemine ait hesap sonuçlarını ve 1 Ocak - 30 Eylül 2016 tarihleri arasında Şirket’in önceki faaliyet konusundan doğan bakiyeleri durdurulan faaliyetler olarak belirlemiş ve ilgili hesap dönemlerinin sonuçları 30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan kar veya zarar tablosunda tek bir satırda “Durdurulan faaliyetler dönem karı/zararı” altında göstermiştir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
Esas faaliyet karı	1.098.439	6.322.625
Finansman faaliyetlerinden gelirler	-	6.810.750
Finansman faaliyetlerinden giderler	-	3.208.103
Dönem vergi gideri (-)	(219.688)	(3.568.485)
Durdurulan faaliyetler net dönem karı	878.751	12.772.994

23 - 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

Bu not 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.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

23.1 Piyasa riski

(i) Döviz kuru riski

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016				31 Aralık 2015			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Ticari alacaklar	44.911.545	14.991.003	-	-	64.221.810	22.087.567	-	-
Parasal finansal varlıklar	46.769.922	14.291.941	1.174.617	1.638	64.311.399	15.927.069	5.663.216	1.638
Parasal olmayan Finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	252.060	-	75.000	-	238.320	-	75.000	-
Toplam varlıklar	91.933.527	29.282.944	1.249.617	1.638	128.771.529	38.014.636	5.738.216	1.638
Ticari borçlar	(43.611)	(249)	(12.755)	-	66.243	879	20.042	-
Finansal yükümlülükler	(176.316.353)	(58.852.549)	-	-	(81.803.313)	(28.137.748)	-	-
Parasal olan diğer yükümlülükler	(123.785)	(17.305)	(21.406)	-	(118.336)	(17.305)	(21.406)	-
Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(75.686)	(6.282)	(16.920)	-	(71.937)	(6.283)	(16.890)	-
Toplam yükümlülükler	(176.559.436)	(58.876.385)	(51.081)	-	(82.069.829)	(28.162.214)	(58.339)	-
Net yabancı para varlıklar / (yükümlülükler)	(84.625.909)	(29.593.441)	1.198.536	1.638	46.773.637	9.858.705	5.697.278	1.638

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
ABD Doları	2,9959	2,9076
Avro	3,3608	3,1776

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo, Grup'un 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 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	(8.864.017)	8.864.017	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(8.864.017)	8.864.017	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 – Avro net varlık / yükümlülüğü	408.490	(408.490)	-	-
2- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- Avro net etki (1 +2)	408.490	(408.490)	-	-
TOPLAM	(8.455.527)	8.455.527	-	-
	31 Aralık 2015			
	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	2.866.517	(2.866.517)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	2.866.517	(2.866.517)	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 – Avro net varlık / yükümlülüğü	1.810.367	(1.810.367)	-	-
2- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- Avro net etki (1 +2)	1.810.367	(1.810.367)	-	-
TOPLAM	4.676.884	(4.676.884)	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

(ii) Faiz oranı riski

Şirket'in faaliyetleri, faizli varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Ayrıca Şirket, değişken faiz oranları içeren varlık ve borçları ve bunların yeniden fiyatlandırılması nedeniyle de faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in temel stratejileriyle tutarlı olan piyasa faiz oranları dikkate alındığında risk yönetim faaliyetleri, net faiz gelirini en iyi duruma getirmeyi hedeflemektedir.

Şirket'in finansal tablolara yansıtılan defter değerleri faiz oranına duyarlı finansal araçları bulunmadığından faiz oranı duyarlılığı tablosu sunulmamıştır.

(ii) Fiyat riski

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerinden taşınan 100.177.272 TL değerinde halka açık şirketlere ait hisse senedi bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 134.527.992 TL). 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 2016 tarihi itibarıyla 10.017.727 TL (31 Aralık 2015: 13.452.799 TL) artış/azalış oluşmaktadır.

23.2 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.

Şirket'in maruz kaldığı azami kredi riski:

30 Eylül 2016	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami riski (A+B+C+D)	44.911.545	8.219.252	26.791.260	16.831.067	559.743
Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	14.386.801	-

31 Aralık 2015	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami riski (A+B+C+D)	64.221.810	-	17.429.534	17.229.773	536.921
Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	64.221.810	-	-	14.478.218	536.921

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

23.3 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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in türev finansal yükümlülüğü yoktur. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2016

	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler						
Alınan krediler	176.316.353	182.066.564	-	182.066.564	-	-

31 Aralık 2015

	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler						
Alınan krediler	81.780.382	84.607.663	-	19.108.995	65.498.668	-

24 - 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.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

24 - 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 2016		31 Aralık 2015	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit değerler ve bankalar	559.743	559.743	536.921	536.921
Finansal yatırımlar	100.177.272	100.177.272	134.527.992	134.527.992
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Alınan krediler	176.316.353	176.316.353	81.780.382	81.780.382

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 2016

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borsada işlem gören hisse senetleri	100.177.272	-	-

31 Aralık 2015

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borsada işlem gören hisse senetleri	134.527.992	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
(ESKİ ADIYLA FON SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.)

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.