

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

FINANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. (Eski adıyla Fon Sınai Yatırımlar A.Ş.)'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, finansal tablolar, Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Raporlar

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2017



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

1 OCAK - 31 ARALIK 2016 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.....	6-52
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	29
NOT 11 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29-31
NOT 12 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	31-33
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33-34
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	36
NOT 16 PAY BAŞINA KAZANÇ	37
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	38
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)	39
NOT 20 FİNANSMANDAN GELİRLER / (GİDERLER)	39-40
NOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDER)	40
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	41-43
NOT 23 DURDURULAN FAALİYETLER	44
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	44-51
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR	51-52
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	52

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

31 ARALIK 2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari dönem 31 Aralık 2016	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	690.352	536.921
Finansal yatırımlar	4, 22	21.505	27.992
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		21.505	27.992
Ticari alacaklar		66.238.422	64.221.810
- İlişkili taraflardan alacaklar	5, 22	49.610.823	64.221.810
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	16.627.599	-
Diğer alacaklar		60.197.801	34.659.307
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	12, 22	48.678.130	17.429.534
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12	11.519.671	17.229.773
Peşin ödenmiş giderler	6	80.223	615.199
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		80.223	615.199
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	11	91.882	869.130
Diğer dönen varlıklar	14	15.984	15.228
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		15.984	15.228
Toplam dönen varlıklar		127.336.169	100.945.587
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		88.550.000	134.500.000
- Satılmaya hazır finansal yatırımlar	4	88.550.000	134.500.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	105.341.695	88.000.000
Maddi duran varlıklar	8	1.050.490	1.083.386
- Arazi ve arsalar		607.208	607.208
- Yapılmakta olan yatırımlar		320.578	320.578
- Binalar		103.987	106.306
- Mobilya ve demirbaşlar		18.717	49.294
Maddi olmayan duran varlıklar	9, 22	9.922.376	13.458
- Diğer haklar		9.922.376	13.458
Peşin ödenmiş giderler	6	-	249.765
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		-	249.765
Ertelenmiş vergi varlığı	11	10.414.238	10.134.291
Toplam duran varlıklar		215.278.799	233.980.900
TOPLAM VARLIKLAR		342.614.968	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.)

31 ARALIK 2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari dönem 31 Aralık 2016	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	10	209.502.356	18.470.442
- İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar			
- Banka kredileri		209.502.356	18.470.442
Ticari borçlar		12.244.266	96.138.727
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 22	11.959.464	74.810
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	284.802	96.063.917
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		28.292	63.056
Diğer borçlar	12	574.592	469.398
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5, 22	87.621	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	486.971	469.398
Kısa vadeli karşılıklar		70.983	1.514.805
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	21.470	14.053
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	49.513	1.500.752
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.928.593	600.089
- İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		1.928.593	600.089
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		224.349.082	117.256.517
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	470.898	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli yükümlülükler		470.898	-
Uzun vadeli karşılıklar	13	93.029	49.297
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		93.029	49.297
Uzun vadeli borçlanmalar	10	-	63.309.940
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		-	63.309.940
- Banka kredileri		-	63.309.940
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		563.927	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 alınmış pay (-)	15	(466.028)	(466.028)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		18.442	72.974
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		18.442	72.974
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(13.157.500)	30.495.000
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma (kayıpları)/kazançları		(13.157.500)	30.495.000
Geçmiş yıllar karları	15	64.507.656	55.576.507
Net dönem karı	15	7.098.258	9.313.130
Toplam özkaynaklar		117.701.959	154.310.733
TOPLAM KAYNAKLAR		342.614.968	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.)

31 ARALIK 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	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2015
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	9.696.541	-
Satışların maliyeti (-)	18	(3.723.301)	-
Ticari faaliyetlerden brüt kar/(zarar)		5.973.240	-
Genel yönetim giderleri (-)	17	(2.919.062)	(548.249)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	17.806.292	264.307
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(790.616)	(6.326.636)
Esas faaliyet karı		20.069.854	(6.610.578)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	26.043.833	1.314.479
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(7.145.952)	(847)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı/(zararı)		38.967.735	(5.296.946)
Finansman gelirleri	20	14.107.625	5.697.755
Finansman giderleri (-)	20	(56.608.683)	(6.584.777)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı (-)		(3.533.323)	(6.183.968)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-)		72.278	1.415.471
- Dönem vergi geliri		-	868.552
- Ertelenmiş vergi geliri	11	72.278	546.919
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı (-)		(3.461.045)	(4.768.497)
Durdurulan faaliyetler dönem karı	23	10.559.303	14.081.627
Dönem karı		7.098.258	9.313.130
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar (-)	16	(0,07)	(0,10)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	16	0,22	0,30
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları, vergi sonrası		(54.532)	57.990
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gider, vergi sonrası (-)		(43.652.500)	30.495.000
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme (kayıpları)/kazançları	4	(43.652.500)	30.495.000
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİRLERİ		(43.707.032)	30.552.990
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(36.608.774)	39.866.120

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 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Özkaynaklar (Bağımsız denetimden geçmiş)						Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
	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		
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	(466.028)	-	-	(7.015.377)	6.630.055	(466.028)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	57.990	30.495.000	9.313.130	-	39.866.120
<i>Dönem karı</i>	-	-	-	-	-	<i>9.313.130</i>	-	<i>9.313.130</i>
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	<i>57.990</i>	<i>30.495.000</i>	-	-	<i>30.552.990</i>
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiyeler	46.846.881	12.472.269	(466.028)	72.974	30.495.000	9.313.130	55.576.507	154.310.733
	Özkaynaklar (Bağımsız denetimden geçmiş)						Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
	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 kayıpları (-)	Dönem karı		
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 (-)	-	-	-	(54.532)	(43.652.500)	7.098.258	-	(36.608.774)
<i>Dönem karı (-)</i>	-	-	-	-	-	<i>7.098.258</i>	-	<i>7.098.258</i>
<i>Diğer kapsamlı gider (-)</i>	-	-	-	<i>(54.532)</i>	<i>(43.652.500)</i>	-	-	<i>(43.707.032)</i>
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiyeler	46.846.881	12.854.250	(466.028)	18.442	(13.157.500)	7.098.258	64.507.656	117.701.959

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari dönem 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem 31 Aralık 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı (-)		7.098.258	9.313.130
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem zararı (-)</i>		<i>(3.461.045)</i>	<i>14.081.627</i>
<i>Durdurulan faaliyetlerden dönem karı</i>	23	<i>10.559.303</i>	<i>(4.768.497)</i>
Dönem net karı mutabakatını ile ilgili düzeltmeler:			
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		17.007.525	(954.679)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	19	(17.341.695)	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	21	(3.830.191)	672.950
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	10.425.843	1.841.701
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler			
<i>Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler</i>	4		
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	19	652.013	(57.160)
<i>- Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)</i>		<i>652.013</i>	<i>(57.160)</i>
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		108.118	6.237.578
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	11		-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8, 9	124.694	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	21	-	(640.682)
<i>- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar (-)</i>		<i>-</i>	<i>(640.682)</i>
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	23	(10.559.303)	(14.081.627)
<i>- Durdurulan faaliyetlerden dönem karı düzeltmesi</i>		<i>(10.559.303)</i>	<i>(14.081.627)</i>
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		(13.029.000)	-
<i>İlişkili taraflardan olan ticari alacaklardaki azalış</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış</i>		<i>(13.029.000)</i>	<i>-</i>
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		348.654	-
<i>İlişkili taraflara olan ticari borçlardaki artış</i>		<i>348.654</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Diğer nakit girişleri		-	118.089
Durdurulan faaliyetlere ilişkin nakit akışları		5.389.176	76.958.308
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		(3.605.908)	79.407.608
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)		(95.920.000)	(7.920.000)
Verilen avans ve borçlar		(31.685.000)	(16.887.264)
<i>İlişkili taraflara verilen avans ve borçlar</i>		<i>(31.685.000)</i>	<i>(16.887.264)</i>
Alınan faiz	21	3.830.191	-
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	8, 9	(37.883)	-
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	4	-	(102.400.000)
Finansal varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	5	-	-
Diğer nakit girişleri		26.756.000	71.851.265
<i>- Finansal varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri</i>		<i>26.756.000</i>	<i>71.851.265</i>
Durdurulan faaliyetlere ilişkin net nakit çıkışları (-)		-	(859.000)
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit		(97.056.692)	(56.214.999)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		122.578.650	-
<i>Kredilerden nakit girişleri</i>		<i>122.578.650</i>	<i>-</i>
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		-	(29.812.808)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)</i>		<i>(16.586.814)</i>	<i>(29.812.808)</i>
Ödenen faiz (-)	20	(5.343.055)	-
Durdurulan faaliyetlere ilişkin nakit akışları		-	(16.382.028)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen/(kullanılan) net nakit	-	100.648.781	(46.194.836)
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-)		(13.819)	(23.002.227)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		167.250	-
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	536.921	23.539.148
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	83	690.352	536.921

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

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

31 ARALIK 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.

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

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

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

31 ARALIK 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 (Devamı)

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

Adı Soyadı / Unvanı	31 Aralık 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 Çıkmazı Sok. No:6/1 Üsküdar - İstanbul adresindedir.

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 3’dür. (31 Aralık 2015: 3).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 1 Mart 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve diğer yetkili mercilerin finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Şirket Genel Kurul’unun almış olduğu bir temettü kararı bulunmamaktadır (31 Aralık 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

Finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket’in finansal tablolarını ve dipnotları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara ve TMS taksonomisine uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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.

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

31 ARALIK 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)

2.1.2 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 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosunda dönen varlıklarının toplamı 127.336.169 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 224.349.082 TL'dir. Şirket yönetiminin Şirket faaliyetleri kapsamında gerekli olması halinde Şirket'in kısa vadeli ilave fon sağlaması konusunda planlamaları mevcuttur.

2.1.5 Raporlanan para birimi

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

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

Yukarıda belirtilen hususlar kapsamında Şirket, 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarında dönen varlıklar altında sınıflamış olduğu 134.500.000 TL tutarındaki "Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar"ını 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosunda duran varlıklar altında yeniden sınıflamıştır.

2.1.7 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

31 ARALIK 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 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Yeni ya da Düzenlenmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının ve Yorumların Uygulanması

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

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

- 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.
- 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
- 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.
- 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, palmye 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 değişiklikle 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.

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

31 ARALIK 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)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- 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 değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- 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.

31 Aralık 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 TMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 "Gelir vergileri"ndeki 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 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.

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

31 ARALIK 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)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı) :

- 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 asıl 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.
- 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 özellikli 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 biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için “örtülü yaklaşım ve “erteleme yaklaşımı” olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

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

31 ARALIK 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)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı) :

- TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
 - TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
 - TFRS 12 "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar", standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
 - TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik
- TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

Erken uygulanması benimsenmiş standartlar

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

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.

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

31 ARALIK 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

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari borçlar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

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

31 ARALIK 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)

Satılmaya hazır finansal varlıklar (Devamı)

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.

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.

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).

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

31 ARALIK 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)

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde kaydedilir. Sermaye artırımına ilişkin katlanılan 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 yapılabilirdiği 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.)

31 ARALIK 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 arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç/(kayıp) hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır (Dipnot 16).

İlişkili taraflar

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

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

31 ARALIK 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 (Dipnot 11).

(ii) Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

(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.)**

**31 ARALIK 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.

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

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

Ticari alacaklar

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

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

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

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

31 ARALIK 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)

Finansal kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

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

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

(ii) Kiracı konumunda

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

(iii) Şüpheli finansal kiralama alacakları karşılığı

Finansal kiralama alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam finansal kiralama alacakları karşılığı Şirket'in finansal kiralama alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 31 Aralık 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 imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır. Şirket'in bu çerçevede hesaplamış ve 31 Aralık 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.)

31 ARALIK 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 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.

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

**31 ARALIK 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 31 Aralık 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 inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığından izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket'e devredilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir.

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 31 Aralık 2013 yılının sonuna kadar kiralamayı ve kira geliri elde etmeyi planladığından Şirket yapmış olduğu bu yatırımı Dipnot 2’de detaylı olarak anlatılan ilgili TMS’ler gereği yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. Şirket, ilgili yatırımının rayiç değerini 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 105.341.695 TL (31 Aralık 2015: 88.000.000 TL) olarak hesaplamış olup, 17.341.695 TL tutarındaki cari dönem rayiç değer farkını kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" kalemi altına kaydetmiştir (Dipnot 7 ve 19).

Bununla beraber Şirket Yönetimi, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararlarının işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması nedeniyle 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablolarında ilgili yatırımı yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamıştır.

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

31 ARALIK 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

(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 yatırımını 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarında satılmaya hazır finansal varlık olarak tanımlamıştır.

- a) Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilme,
- b) Temettüleri 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 öngörülerinin 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 indirimde konu edebileceğini öngörmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 24.042.040 TL tutarında ve son indirim tarihi 31 Aralık 2021 yılı olan birikmiş mali zararı ve bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 4.808.408 TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı finansal durum tablosuna yansıtılmıştır. Şirket yönetimi kısa ve orta vadeli iş planları ve beklentileri sonucu 2021 yılına kadar ergilendirilebilir mali kar elde etmeyi öngördüğünden dolayı 4.808.408 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 11).

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

31 ARALIK 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 31 Aralık 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 31 Aralık 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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	690.532	536.921
	690.352	536.921

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Amerikan doları (USD)	441.751	343.888
TL	185.133	94.378
Avro (EUR)	57.825	93.860
İsviçre frangı (CHF)	5.643	4.795
	690.352	536.921

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar yansıtılan finansal varlıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Hisse senetleri (*)	21.505	27.992
	21.505	27.992

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Hisse senetleri (*) (**)	88.550.000	134.500.000
	88.550.000	134.500.000

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

(**) Kerevitaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. ("Kerevitaş") yönetim kurulunun 18 Haziran 2015 tarihli ve 2015/12 sayılı kararı ile Kerevitaş'ın 3.744.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 6.244.000 TL'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.

	2016	2015
Dönem başı - 1 Ocak	134.527.992	34.720
Alımlar	-	102.400.000
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	(6.487)	(6.728)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları (*)	(45.950.000)	32.100.000
Dönem sonu - 31 Aralık	88.571.505	134.527.992

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların vergi sonrası net değeri 43.652.500 TL'dir (31 Aralık 2015: 30.495.000 TL).

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar (Dipnot 22)	49.610.823	64.221.810
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	16.934.390	-
Alacak reeskontu (-) (**)	(306.791)	
	66.238.422	64.221.810

(*) İlgili bakiyenin 13.080.866 TL tutarındaki kısmı Dipnot 1 ve Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket, Dipnot 7'de anlatılan otel yatırımına ilişkin toplam 13.080.866 TL tutarındaki kira alacaklarına karşılık olarak vadeleri 30 Nisan 2017, 31 Mayıs 2017, 30 Haziran 2017 ve 31 Temmuz 2017 olan alacaklarını yeniden ödeme planına bağlamış olup ödeme planı vadelerine isabet edecek şekilde 13.080.866 TL tutarındaki alacakları için finansal durum tablosuna 247.239 TL tutarında alacak reeskontu kaydetmiştir. Bu duruma ilaveten Şirket, vadeleri 24 Nisan 2017, 25 Mayıs 2017 ve 26 Haziran 2017 olan ve toplam tutarı 3.717.000 TL olan çekleri için ise 59.552 TL tutarında alacak reeskontu kaydetmiştir.

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22) (*)	11.959.464	74.810
Sigorta ve reasürans borçları (**)	108.098	35.015
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (***)	-	95.920.000
Diğer ticari borçlar	176.704	108.902
	12.244.266	96.138.727

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 11.536.370 TL'lik kısmı Şirket'in Dipnot 22'de belirtildiği şekilde ilişkili kuruluşlarından 10 yıl süre boyunca kiralamış olduğu ve Dipnot 2'de belirtilen muhasebe prensipleri çerçevesinde "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" altında sınıflamış olduğu gayrimenkule ilişkin oluşan borcundan oluşmaktadır.

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

(***) 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.)

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	80.223	615.199
	80.223	615.199

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	105.341.695	88.000.000
	105.341.695	88.000.000

- (*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR'ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.'ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket'e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket'e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın izni kapsamında Şirket 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde işletim hakkını kiralayarak 9.513.295 TL tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 18).

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımını 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosunda ilgili TMS ler gereği gerçeğe uygun değeri ölçmektedir. Buna ilaveten, Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışması neticesinde gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 22 Kasım 2016 tarihli değerlendirme raporunda 105.341.695 TL olarak belirtilmiştir.

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2016
Arsalar	607.208	-	-	607.208
Yapılmakta olan yatırımlar	320.578	-	-	320.578
Döşeme ve demirbaşlar	225.517	1.383	(32.770)	194.130
Binalar	116.100	36.500	(36.500)	116.100
Toplam maliyet	1.269.403	37.883	(69.270)	1.238.016

Birikmiş amortisman (-)

Binalar (-)	(9.794)	(2.319)	-	(12.113)
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(176.223)	(31.293)	32.103	(175.413)

Birikmiş amortisman (-)	(186.017)	(33.612)	32.103	(187.526)
--------------------------------	------------------	-----------------	---------------	------------------

Net defter değeri	1.083.386			1.050.490
--------------------------	------------------	--	--	------------------

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2015
Arsalar	607.208	-	-	607.208
Yapılmakta olan yatırımlar	-	320.578	-	320.578
Döşeme ve demirbaşlar	327.536	17.894	(119.913)	225.517
Özel maliyetler	129.918	-	(129.918)	-
Binalar	436.170	-	(320.070)	116.100
Toplam maliyet	1.500.832	338.472	(569.901)	1.269.403

Birikmiş amortisman (-)

Binalar (-)	(30.408)	(2.322)	22.936	(9.794)
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(248.028)	(33.225)	105.030	(176.223)
Özel maliyetler	(123.769)	-	123.769	-

Birikmiş amortisman (-)	(402.205)	(35.547)	251.735	(186.017)
--------------------------------	------------------	-----------------	----------------	------------------

Net defter değeri	1.098.627			1.083.386
--------------------------	------------------	--	--	------------------

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

31 ARALIK 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 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler (*)	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2016
Haklar	608.112	10.000.000	-	10.608.112
Toplam maliyet	608.112	10.000.000	-	10.608.112

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

	1 Ocak 2016	İlaveler (*)	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2016
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar (-)	(594.654)	(91.082)	-	(685.736)
Birikmiş amortisman (-)	(594.654)	(91.082)	-	(685.736)
Net defter değeri	13.458			9.922.376

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2015
Haklar	593.096	15.016	-	608.112
Toplam maliyet	593.096	15.016	-	608.112
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar (-)	(501.177)	(93.477)	-	(594.654)
Birikmiş amortisman (-)	(501.177)	(93.477)	-	(594.654)
Net defter değeri	91.919			13.458

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

10 - FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2016				31 Aralık 2015			
Kısa vadeli banka kredileri	209.502.356				18.470.442			
Uzun vadeli banka kredileri	-				63.309.940			
	209.502.356				81.780.382			

	31 Aralık 2016				31 Aralık 2015			
	Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%)	TL karşılığı		Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%)(*)	TL karşılığı	
			1 yıla kadar	1 yıl ve üzeri			1 yıla kadar	1 yıl ve üzeri
ABD Doları	59.531.245	3,24-5,25	209.502.356	-	28.126.421	3,03-5,25	18.470.442	63.309.940
Toplam	59.531.245		209.502.356	-	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 muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Kurumlar vergisi

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

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

31 Aralık 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.)

31 ARALIK 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.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Vergi öncesi kar	9.124.557	11.466.143
%20 vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri	(1.824.911)	(2.293.229)
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler	(201.388)	(54.018)
Diğer indirim ve istisnalar	-	194.233
Cari yıl vergi gideri (-)	(2.026.299)	(2.153.014)

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Şüpheli alacak karşılıkları	53.766.907	64.259.790	10.753.381	12.851.958
Mali zararlar	24.042.040	-	4.808.408	-
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	13.850.000	-	692.500	-
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	-	650	-	130
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	93.029	49.295	18.606	9.859
Alacak karşılıkları	49.513	56.590	9.902	11.318
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	21.468	14.055	4.294	2.811
Ertelenmiş vergi varlıkları	16.287.091	12.876.076		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	(28.679.052)	(5.683.925)	(5.735.810)	(1.136.785)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	(685.214)	-	(137.043)	-
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	-	(32.100.000)	-	(1.605.000)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)	(5.872.853)	(2.741.785)		
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	10.414.238	10.134.291		

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı hesaplanan mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	Mali zararlar	Son indirim tarihi
2016	24.042.040	31 Aralık 2021
	24.042.040	

31 Aralık 2016 ve 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 geliri	72.278	546.919
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	2.306.246	(1.619.498)
<i>Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin vergi geliri</i>	<i>2.297.500</i>	<i>(1.605.000)</i>
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları geliri</i>	<i>8.746</i>	<i>(14.498)</i>
Durdurulan faaliyetlere yansıtılmış ertelenmiş vergi gideri (-) (Dipnot 22)	(2.098.577)	(684.101)
Dönem Sonu - 31 Aralık	10.414.238	10.134.291

Şirket'in 31 Aralık 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 31 Aralık 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.)

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	48.678.130	17.429.534
Şüpheli diğer alacaklar	63.026.136	77.697.597
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar (-)	(54.170.662)	(63.219.379)
Sigorta alacakları (*) (Dipnot 19)	2.000.000	-
Verilen depozito ve teminatlar	40.023	39.422
Diğer çeşitli alacaklar (**)	624.174	2.712.133
	60.197.801	34.659.307

(*) Şirket finansal kiralama sözleşmeleri çerçevesinde sahip olduğu taşınmazların gördüğü zararların sigorta şirketi tarafından tazmin edilebilmesi amacıyla hukuki takip sürecine başlamıştır. Hukuki takip süresinde, Şirket ile sigorta şirketleri zararın sigorta şirketleri tarafından 2.000.000 TL tutar ile tazmin edilmesi konusunda 31 Aralık 2016 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında anlaşmaya varmışlardır. Şirket yönetimi, ilgili alacağın kesinleşmesi üzerine ilgili tutarı "Diğer Kısa Vadeli Alacaklar" ve "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" kalemleri altında muhasebeleştirmiştir.

(**) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 596.344 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.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona yıllara 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	9.650.608
Kısa vadeli karşılıklardan sınıflandırılan karşılık (*)	1.444.163	-
Dönem içi iptal edilen karşılıklar ve tahsilatlar (-)	(10.600.998)	(5.888.384)
Dönem Sonu - 31 Aralık	54.170.662	63.219.379

(*) Şirket şüpheli alacakları için 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosunda "Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar" kalemi altında ayırmış olduğu şüpheli alacak karşılığını 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Diğer Alacaklar" kalemi altında göstermek amacıyla sınıflama yapmıştır.

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 22)	87.621	-
Diğer çeşitli borçlar	486.971	469.398
	574.592	469.398

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

a) Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatı karşılığı	93.029	49.297
Kullanılmamış izin karşılığı	21.470	14.053
	114.499	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 31 Aralık 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:

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

31 ARALIK 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)

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, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %11 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,74 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 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426,16 TL (1 Ocak 2016: 4.092,53) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı - 1 Ocak	49.297	115.889
Faiz maliyeti	10.233	12.272
Hizmet maliyeti	11.366	6.075
Dönem içi ödemeler (-)	(46.032)	(12.451)
Aktüeryal kayıp/(kazançlar)	68.165	(72.488)
Dönem sonu - 31 Aralık	93.029	49.297

b) Diğer kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Diğer kısa vadeli karşılıklar (*)	49.513	1.500.752
	49.513	1.500.752

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

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

14 - DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen iş avansları	14.397	15.228
Diğer dönen varlıklar	1.587	-
	15.984	15.228

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	1.278.992	132.999
Alınan avanslar	649.601	467.090
	1.928.593	600.089

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 144.692 TL’si Şirket’in 6736 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun” kapsamında oluşan vergi borcundan oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	470.898	-
	470.898	-

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

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

31 ARALIK 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:

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

	31 Aralık 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 hissedenden oluşmaktadır. Şirket'in sermayeyi temsil eden imtiyazlı hissesi bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 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, dağıtımına tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket'in zararlarına karşı kullanılabilir.

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

Geri alınan paylar:

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

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

16 - PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Hissedarlara ait net kar	7.098.258	9.313.130
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar (Hisse başına 1 TL olarak)	0,15	0,20

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem zararı (-)	(3.461.045)	(4.768.497)
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881
Hisse başına zarar (-) (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,07)	(0,10)

Durdurulan faaliyetlerden net dönem karı	10.559.303	14.081.627
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar (Hisse başına 1 TL olarak)	0,22	0,30

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.225.549	239.093
Holding dağıtım giderleri	541.459	20.759
Vergi resim ve harç giderleri	381.775	-
Kira giderleri	381.649	139.624
Amortisman ve itfa giderleri	124.694	26.899
Kıdem tazminatı karşılık gideri	21.599	4.587
Araç giderleri	18.479	4.840
Haberleşme giderleri	14.986	10.383
Diğer giderler	208.872	102.064
	2.919.062	548.249

18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Hasılat		
Otel kira gelirleri (*)	9.513.295	-
Diğer kira gelirleri (**) (Dipnot 22)	183.246	-
	9.696.541	-

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Satışların maliyeti (-)		
Otel kira giderleri (-)	(3.425.916)	-
Diğer maliyetler (-)	(297.385)	-
	(3.723.301)	-

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

31 ARALIK 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 - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış geliri (Dipnot 7)	17.341.695	-
Hizmet gelirleri	432.541	146.218
Diğer gelirler	32.056	118.089
	17.806.292	264.307

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		
Karşılık giderleri (-) (**)	(652.013)	(56.588)
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(136.850)	(6.237.578)
Diğer giderler (-)	(1.753)	(32.470)
	(790.616)	(6.326.636)

(**) 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıl için ilgili tutarın tamamı detayları Dipnot 14'te belirtilen 6736 sayılı kanun çerçevesinde oluşan vergi giderlerinden oluşmaktadır.

20 - FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Finansman gelirleri		
Kambiyo karları	14.107.625	5.697.755
	14.107.625	5.697.755

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

20 - FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ) (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Finansman giderleri (-)		
Kambiyo zararları (-)	(46.182.840)	(4.743.076)
Kullanılan kredilere ödenen faiz ve komisyon giderleri (-)	(10.109.476)	(1.783.944)
Alacak reeskont giderleri (Dipnot 5)	(306.792)	-
Diğer finansman giderleri (-)	(9.575)	(57.604)
	(56.608.683)	(6.584.777)

21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDER)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden geliri detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir		
Kambiyo karları	22.213.642	-
Faiz gelirleri (*)	3.830.191	672.950
Maddi duran varlık satış karları	-	641.529
	26.043.833	1.314.479

(*) 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıl için ilgili tutarın 3.802.766 TL (31 Aralık 2015: 624.344 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak işletmiş olduğu adet gelirlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderleri detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Kambiyo zararları	(7.145.952)	-
Maddi duran varlık satış zararı	-	(847)
	(7.145.952)	(847)

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Ticari ve diğer alacaklar:

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

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
	alacaklar (***)	alacaklar (****)	alacaklar	alacaklar
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	37.465.873	-	64.221.810	-
Enfesler Gıda Pazarlama A.Ş. (**)	12.144.950	-	-	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	48.586.092	-	16.901.264
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	-	52.304	-	-
Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş.	-	18.156	-	-
Ak Alev Manyezit Levha Üretim ve Sanayi A.Ş.	-	15.909	-	-
Natura Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	-	-	-	394.993
Diğer	-	5.669	-	133.277
	49.610.823	48.678.130	64.221.810	17.429.534

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

(**) İlgili bakiye Şirket'in şüpheli şüpheli alacaklarına ilişkin almış olduğu teminatların Enfesler Gıda Pazarlama A.Ş.'ye satışından kaynaklanmaktadır.

(***) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan ticari alacakları toplam ticari alacaklarının %75'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2015: %100).

(****) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %81'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2015: %50).

b) Finansal yatırımlar:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	21.505	27.992
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.505	27.992
Satılmaya hazır finansal varlıklar	88.550.000	134.500.000
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	88.550.000	134.500.000
	88.571.505	134.527.992

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in ilikili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %100'ünü oluşturmaktadır (31 Aralık 2015: %100).

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Ticari borçlar:

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

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Ticari Borçlar (***)	Diğer borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş. (*)	11.536.370	-	613	-
Ram Tur.Mar.Yat ve Çek.İşl.A.Ş.	185.139	-	-	-
MCI Tur.Mar.Yat ve Çek.İşl.A.Ş.	163.036	-	-	-
Horizon Hızlı Tük.Ür.Paz.Tic.A.Ş.	73.373	-	-	-
Pasifik Tük.ve Ür.Satış ve Tic.A.Ş.	1.474	-	-	-
Önem Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	72	-	2.253	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	87.621	-	-
Makina Takım Endüstri A.Ş.	-	-	51.333	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (**)	-	-	15.492	-
Hüner Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	3.824	-
Enfesler Gıda Pazarlama A.Ş.	-	-	1.295	-
Toplam Ödenmiş Sermaye	11.959.464	87.621	74.810	-

- (*) İlgili bakiye Dipnot 10'da anlatıldığı üzere Şirket'in İzsal Gayrimenkul'den kiralamış olduğu ofisin kullanım hakkına ilişkin ödenecek olan borçtan oluşmaktadır.
- (**) Pervin Finansal Kiralama A.Ş.'nin eski unvanı Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.'dir.
- (***) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %98'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2015: %1).

d) Hasılat:

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	183.246	-
	183.246	-

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

e) Finansman gelirleri /(giderleri):

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman geliri kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Faiz gelirleri		
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	2.580.499	-
Yıldız Holding A.Ş.	1.222.267	624.344
	3.802.766	624.344

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıl içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği finansman gelirleri toplam finansman gelirlerinin %27'dir (31 Aralık 2015:%11)

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Ücretler ve diğer faydalar	1.248.503	1.045.545
Yönetim kurulu huzur hakkı	67.241	57.321
	1.315.744	1.102.866

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

23 - 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 - 31 Aralık 2015 hesap dönemine ait hesap sonuçlarını ve 1 Ocak - 31 Aralık 2016 tarihleri arasında Şirket’in önceki faaliyet konusundan doğan bakiyeleri durdurulan faaliyetler olarak belirlemiş ve ilgili hesap dönemlerinin sonuçları 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla hazırlanan kar veya zarar tablosunda tek bir satırda “Durdurulan faaliyetler dönem karı/zararı” altında göstermiştir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Esas faaliyet karı	12.657.880	10.132.541
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	4.341.487
Finansman faaliyetlerinden gelirler	-	3.176.084
Cari yıl vergi gideri (-)	(2.098.577)	(3.568.485)
Durdurulan faaliyetler net dönem karı	10.559.303	14.081.627

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaçları ve olitikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

Piyasa Riski

Kredi Riski

Likidite Riski

Sermaye 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.)

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

24.1 Piyasa riski

(i) Döviz kuru riski

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016				31 Aralık 2015			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Ticari alacaklar	37.465.873	10.646.134	-	-	64.221.810	22.087.567	-	-
Parasal finansal varlıklar	73.139.906	19.910.238	826.476	1.638	64.294.859	15.921.939	5.663.216	1.638
Parasal olmayan Finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	238.320	-	75.000	-
Toplam varlıklar	110.605.779	30.556.372	826.476	1.638	128.754.989	38.009.506	5.738.216	1.638
Ticari borçlar (-)	(11.610)	(471)	(2.682)	-	(66.243)	(879)	(20.042)	-
Finansal yükümlülükler (-)	(209.502.356)	(59.531.245)	-	-	(81.813.313)	(28.137.747)	-	-
Parasal olan diğer Yükümlülükler (-)	(140.314)	(17.305)	(21.406)	-	(118.336)	(17.305)	(21.406)	-
Parasal olmayan diğer Yükümlülükler (-)	(85.283)	(6.397)	(16.920)	-	(71.937)	(6.282)	(16.891)	-
Toplam Yükümlülükler (-)	(209.739.563)	(59.555.417)	(41.009)	-	(82.069.829)	(28.162.213)	(58.339)	-
Net yabancı para varlıklar / (yükümlülükler)	(99.133.784)	(28.999.045)	785.467	1.638	46.701.700	9.852.423	5.680.388	1.638

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
ABD Doları	3,5192	2,9076
Avro	3,7099	3,1776

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2016			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.205.344)	10.205.344	(10.205.344)	10.205.344
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(10.205.344)	10.205.344	(10.205.344)	10.205.344
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık / yükümlülüğü	291.400	(291.400)	291.400	(291.400)
2- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- Avro net etki (1 +2)	291.400	(291.400)	291.400	(291.400)
TOPLAM	(9.913.944)	9.913.944	(9.913.944)	9.913.944
	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	4.349.186	(4.349.186)	4.349.186	(4.349.186)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	4.349.186	(4.349.186)	4.349.186	(4.349.186)
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık / yükümlülüğü	1.810.367	(1.810.367)	1.810.367	(1.810.367)
2- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- Avro net etki (1 +2)	1.810.367	(1.810.367)	1.810.367	(1.810.367)
TOPLAM	6.159.553	(6.159.553)	6.159.553	(6.159.553)

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

(ii) Faiz oranı riski

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	690.352	536.921
Ticari alacaklar	66.238.422	64.221.810
Diğer alacaklar	60.197.801	34.659.307
Kısa vadeli borçlanmalar	209.502.356	18.470.442
Uzun vadeli borçlanmalar	-	63.309.940

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in faize duyarlı finansal varlığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır). Şirket'in değişken faizli finansal varlığı bulunmadığından faiz riski faiz riskine maruz kalmamaktadır. Bu nedenle faize duyarlılık tablosu sunulmamıştır.

(iii) Fiyat riski

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerinden taşınan 88.571.505 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 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 8.857.151 TL (31 Aralık 2015: 13.452.799 TL) artış/azalış oluşmaktadır.

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

24.2 Kredi riski

Kredi riski, ticari ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir.

	31 Aralık 2016					
	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacak		Diğer Alacak			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	49.610.823	16.627.599	48.678.130	11.519.670	690.352	-
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.855.474	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	49.610.823	3.853.525	48.678.130	2.664.196	690.352	-
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan.aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal değerlerin defter değeri	-	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	12.774.074	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	8.855.474	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	63.026.136	-	-
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	(54.170.662)	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	8.855.474	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

24.2 Kredi riski (Devamı)

	31 Aralık 2015					
	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacak		Diğer Alacak			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami						
kredi riski (A+B+C+D+E)	64.221.810	-	17.429.534	17.229.773	536.921	-
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı			-	14.478.218	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	64.221.810	-	17.429.534	17.229.773	536.921	-
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan.aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal değerlerin defter değeri	-	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	14.478.218	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	77.697.597	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(63.219.379)	-	-
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	14.478.218	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

24.3 Likidite riski

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

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

31 Aralık 2016

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

31 Aralık 2015

	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Alınan krediler	81.780.382	84.607.663	-	19.108.995	65.498.668	-
Ticari borçlar	96.138.727	100.945.663	-	100.945.663	-	-
Diğer borçlar	469.398	469.398	469.398	-	-	-
Diğer yükümlülükler	600.089	600.089	-	600.089	-	-
Toplam	178.988.596	186.622.813	469.398	120.654.747	65.498.668	-

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

24.4 Sermaye riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 10. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 3. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri, ve sırasıyla 16. notta açıklanan ödenmiş sermaye, değer artış fonları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl karlarını ve net dönem karını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Toplam finansal borçlar	209.502.356	81.780.382
Eksi: Hazır değerler	(690.352)	(536.921)
Net borç	208.812.004	81.243.461
Net borç/toplam sermaye oranı	117.701.959	154.310.733
Net borç/toplam sermaye	1,77	0,53

25 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Şirket finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerlendirme metotlarını 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.)

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

25 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit değerler ve bankalar	690.352	690.352	536.921	536.921
Finansal yatırımlar	88.571.505	88.571.505	134.527.992	134.527.992
Ticari alacaklar	66.238.422	66.238.422	64.221.810	64.221.810
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Alınan krediler	209.502.356	209.502.356	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.

31 Aralık 2016

**Bilançoda gerçeğe uygun değerden
taşınan finansal varlıklar**

	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borsada işlem gören hisse senetleri	88.571.505	105.341.695	-

31 Aralık 2015

**Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan
finansal varlıklar**

	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borsada işlem gören hisse senetleri	134.527.992	88.000.000	-

26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.