

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR VE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2017 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.....	6-48
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL HAZIRLANMA ESASLARI	7-24
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	25
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	26
NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	27
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27
NOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	28
NOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
NOT 10 FİNANSAL BORÇLAR	30
NOT 11 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-32
NOT 12 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	32-34
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34-35
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	37
NOT 16 PAY BAŞINA KAZANÇ	38
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	39
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	39
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)	40
NOT 20 FİNANSMANDAN GELİRLER / (GİDERLER)	40-41
NOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDER)	41
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	42-44
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	45-46
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR	47-48
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	48

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari dönem 31 Mart 2017	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.686.461	690.352
Finansal yatırımlar	4, 22	27.152	21.505
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		27.152	21.505
Ticari alacaklar		60.767.727	66.238.422
- İlişkili taraflardan alacaklar	5, 22	39.864.969	49.610.823
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	20.902.758	16.627.599
Diğer alacaklar		34.416.316	60.197.801
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	12, 22	21.666.623	48.678.130
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12	12.749.693	11.519.671
Peşin ödenmiş giderler	6	26.368	80.223
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		26.368	80.223
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	11	-	91.882
Diğer dönen varlıklar	14	14.310	15.984
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		14.310	15.984
Toplam dönen varlıklar		96.938.334	127.336.169
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	120.650.000	88.550.000
- Satılmaya hazır finansal yatırımlar		120.650.000	88.550.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	105.341.695	105.341.695
Maddi duran varlıklar	8	1.046.483	1.050.490
- Arazi ve arsalar		607.208	607.208
- Yapılmakta olan yatırımlar		320.578	320.578
- Binalar		103.406	106.306
- Mobilya ve demirbaşlar		15.291	18.717
Maddi olmayan duran varlıklar	9, 22	9.671.124	9.922.376
- Diğer haklar		9.671.124	9.922.376
Ertelenmiş vergi varlığı	11	8.738.769	10.414.238
Toplam duran varlıklar		245.448.071	215.278.799
TOPLAM VARLIKLAR		342.386.405	342.614.968

Takip eden notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari dönem 31 Mart 2017	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	10	178.684.766	209.502.356
- İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar			
- Banka kredileri		178.684.766	209.502.356
Ticari borçlar		12.185.368	12.244.266
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 22	12.011.037	11.959.464
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	174.331	284.802
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		37.715	28.292
Diğer borçlar	12	421.308	574.592
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5, 22	-	87.621
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5, 12	421.308	486.971
Kısa vadeli karşılıklar		63.461	70.983
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	44.422	21.470
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	19.039	49.513
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.151.376	1.928.593
- İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		1.151.376	1.928.593
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		192.543.994	224.349.082
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	470.898	470.898
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli yükümlülükler		470.898	470.898
Uzun vadeli karşılıklar	13	116.479	93.029
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		116.479	93.029
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		587.377	563.927
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	46.846.881	46.846.881
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	15	12.854.250	12.854.250
- Yasal yedekler		6.758.642	6.758.642
- 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		4.796	18.442
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		4.796	18.442
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		17.337.500	(13.157.500)
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/(kayıpları)		17.337.500	(13.157.500)
Geçmiş yıllar karları	15	71.605.914	64.507.656
Net dönem karı	15	1.071.721	7.098.258
Toplam özkaynaklar		149.255.034	117.701.959
TOPLAM KAYNAKLAR		342.386.405	342.614.968

Takip eden notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 geçmemiş) Cari dönem 1 Ocak - 31 Mart 2017	(Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş dönem 1 Ocak - 31 Mart 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	3.594.590	2.125.050
Satışların maliyeti (-)	18	(1.369.727)	(837.333)
Ticari faaliyetlerden brüt kar/(zarar)		2.224.863	1.287.717
Genel yönetim giderleri (-)	17	(500.706)	(565.465)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	4.588.816	531.946
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(11.405)	(1.373)
Esas faaliyet karı		6.301.568	1.252.825
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	9.233.543	1.484.435
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(5.594.964)	(721)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		9.940.147	2.736.539
Finansman gelirleri	20	16.752.875	5.011.696
Finansman giderleri (-)	20	(25.547.420)	(5.721.066)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.145.602	2.027.169
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-)		(73.881)	(309.739)
- Dönem vergi geliri		-	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)	11	(73.881)	(309.739)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.071.721	1.717.430
Durdurulan faaliyetler dönem karı		-	-
Dönem karı		1.071.721	1.717.430
Pay başına kazanç			
Sürdülen faaliyetlerden pay başına kazanç	16	0,02	0,04
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları), vergi sonrası		(13.646)	(3.142)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir, vergi sonrası (-)		30.495.000	(125.000)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları)	4	30.495.000	(125.000)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDERLERİ)		30.481.354	(128.142)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		31.553.075	1.589.289

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2017 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 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	-	-	-	-	-	(9.313.130)	9.313.130	-
Toplam kapsamlı gider (-)	-	-	-	(3.142)	(125.000)	1.717.430	-	1.589.288
<i>Dönem karı</i>	-	-	-	-	-	1.717.430	-	1.717.430
<i>Diğer kapsamlı gider (-)</i>	-	-	-	(3.142)	(125.000)	-	-	(128.142)
31 Mart 2016 itibarıyla bakiyeler	46.846.881	12.472.269	(466.028)	69.832	30.370.000	1.717.430	64.889.637	155.900.021
	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 2017 itibarıyla bakiyeler	46.846.881	12.854.250	(466.028)	18.442	(13.157.500)	7.098.258	64.507.656	117.701.959
Transferler	-	-	-	-	-	(7.098.258)	7.098.258	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(13.646)	30.495.000	1.071.721	-	31.553.075
<i>Dönem karı</i>	-	-	-	-	-	1.071.721	-	1.071.721
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	(13.646)	30.495.000	-	-	30.481.354
31 Mart 2017 itibarıyla bakiyeler	46.846.881	12.854.250	(466.028)	4.796	17.337.500	1.071.721	71.605.914	149.255.034

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari dönem 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş dönem 31 Mart 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.071.721	1.717.430
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		1.071.721	1.717.430
Durdurulan faaliyetlerden dönem karı	23	-	-
Dönem net karı mutabakatını ile ilgili düzeltmeler:			
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(4.245.738)	(221.954)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	21	(857.652)	1.484.435
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	3.045.356	(931.571)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler	4		
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	19	-	(65.921)
- Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)		-	(65.921)
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		7.786	309.739
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	11		-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8, 9	(2.025)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		3.542.177	1.044.864
İlişkili taraflardan olan ticari alacaklardaki azalış		-	-
İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış		3.542.177	1.044.864
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		51.573	(975.534)
İlişkili taraflara olan ticari borçlardaki artış		51.573	(975.534)
İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış		-	-
Diğer nakit girişleri		1.264.682	1.291.825
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		3.877.880	3.653.313
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Verilen avans ve borçlar		36.757.361	(819.646)
İlişkili taraflara verilen avans ve borçlar		36.757.361	(819.646)
Alınan faiz	21	857.652	-
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit		37.615.013	(819.646)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(39.028.410)	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(39.028.410)	-
Ödenen faiz (-)	20	(1.468.374)	(290.056)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen/(kullanılan) net nakit	-	(40.496.784)	(290.056)
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-)		996.109	2.543.611
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	690.352	536.921
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	1.686.461	3.080.532

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 kiralama konusunda faaliyet göstermektedir.

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

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

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

Şirket, BDDK'nın söz konusu faaliyet iptaline ilişkin 25 Haziran 2015 tarihli 6346 sayılı iznine istinaden 18 Eylül 2015 tarihli olağanüstü genel kurulunda Şirket statusunun tadilini ve faaliyet değişikliğini onaylanmıştır. Şirket statüsünde yapılan bu değişiklik 8 Ekim 2015 tarihli ve 8921 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket'in unvanı Fon Sınai Yatırımlar A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Son olarak şirketin unvanı 17 Mayıs 2016 tarihinde Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. olarak değişmiştir. 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 Pervin 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 edilememe risklerinin tamamının devralan tarafa geçmiş ve Şirket üzerinde devredilen alacaklara ilişkin bir yükümlülük kalmamıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Yıldız Holding A.Ş.	%93,03	43.579.642	%93,03	43.579.642

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Mayıs 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve diğer yetkili mercilerin finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ödenecek Temettü

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS’ye uygunluk beyanı

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.

31 MART 2017 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 Mart 2017 tarihli finansal durum tablosunda dönen varlıklarının toplamı 96.938.334 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 192.543.994 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.

2.1.7 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**31 MART 2017 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 Mart 2017 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 asmısı, 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.

**31 MART 2017 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 Mart 2017 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.
- 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.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler :

- TFRS 2 “Hisse bazlı ödemeler”deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

**31 MART 2017 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 Mart 2017 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 özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. TMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak TMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. 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 muhasebeleştirme 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.

**31 MART 2017 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 Mart 2017 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.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzenlenmesi

Şirket, Dipnot 7'de de detaylı olarak anlatıldığı üzere, Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerdeki hakkını kiralayarak, 2.125.050 TL tutarındaki kira gelirlerini 31 Mart 2016 tarihli kar veya zarar tablosunda "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" satırından "Hasılat"a sınıflamış olup, işlem sırasında oluşan 837.333 TL maliyet tutarını ise, "Yatırım faaliyetlerinden giderler" satırından, "Satışların maliyeti" satırına sınıflamıştır.

	Daha Önceden Raporlanan 31 Mart 2016	Sınıflamanın Etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 31 Mart 2016
Hasılat		2.125.050	2.125.050
Satışların maliyeti (-)		(837.333)	(837.333)
Brüt kar	-	1.287.717	1.287.717
Genel yönetim giderleri (-)	(565.465)		(565.465)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	531.946		531.946
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.373)		(1.373)
Esas faaliyet karı	(34.892)	1.287.717	1.252.825
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	3.609.485	(2.125.050)	1.484.435
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(838.054)	837.333	(721)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	2.736.539	-	2.736.539
Finansman gelirleri	5.011.696		5.011.696
Finansman giderleri (-)	(5.721.066)		(5.721.066)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	2.027.169	-	2.027.169
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(309.739)		(309.739)
-Dönem vergi gideri (-)			-
-Ertelenmiş vergi geliri	(309.739)		(309.739)
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem zararı	1.717.430	-	(619.478)
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası karı	-		-
DÖNEM ZARARI	1.717.430	-	1.717.430

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 değer güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve borçlanma senetleri için etkin faiz yöntemine göre hesaplanan iskonto edilmiş değer gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır. Sermayedeki payı temsil eden satılmaya hazır finansal varlıklar için gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda, söz konusu finansal varlık alımlarına ilişkin maliyetin, alım tarihinin raporlama tarihine yakın olduğu durumlar için, elde edilen hisselerin gerçeğe uygun değerine yaklaştığı varsayılarak finansal durum tablosunda maliyet değerinden taşınır (Dipnot 4).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 değerlemesinden 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.

31 MART 2017 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 temettüleri

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 muhasebelemektedir (Dipnot 15).

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

**31 MART 2017 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).

**31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

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

Cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi durumunda mahsup edilir (Dipnot11).

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. 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.

31 MART 2017 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.

Kiralan 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.

**31 MART 2017 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 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla “Diğer alacaklar” içerisinde gösterilmiştir.

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

Şirket, Dipnot 1’ de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında şüpheli alacaklarına ilişkin karşılıklarını, alacaklarına ilişkin tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır. Şirket’in bu çerçevede hesaplamış ve 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 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.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Hasılat

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 Mart 2017 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 2033 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 Mart 2017 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. Şirket, ilgili yatırımının rayiç değerini 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 105.341.695 TL (31 Aralık 2016: 105.341.695 TL) olarak hesaplamıştır.

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 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablolarında ilgili yatırımı yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 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 öngörülülerinin neticesinde ayırmış olduğu şüpheli alacak karşılıkları üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratmaktadır. Şirket, şüpheli alacak karşılıkları üzerinden yaratmış olduğu ertelenmiş vergi aktiflerini gelecek dönemlerde kurumlar vergisi matrahında bir indirim kalemi olarak kullanabileceğini ve vergide indirim konu edebileceğini öngörmektedir.

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 4.986.720 TL (31.Aralık 2016 : 24.042.040 TL) tutarında ve son indirim tarihi 31 Aralık 2022 , (31 Aralık 2016 : 31 Aralık 2021) yılı olan birikmiş mali zararı ve bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 997.344 TL (31 Aralık 2016 : 4.808.408 TL) tutarında ertelenmiş vergi varlığı finansal durum tablosuna yansıtılmıştır. Şirket yönetimi kısa ve orta vadeli iş planları ve beklentileri sonucu 2022 (31 Aralık 2016 : 2021) yılına kadar vergilendirilebilir mali kar elde etmeyi öngördüğünden dolayı 997.344 TL (31 Aralık 2016 : 4.808.408 TL) tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 11).

**31 MART 2017 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 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla “Diğer alacaklar” içerisinde gösterilmiştir.

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

Şirket, Dipnot 1’de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında şüpheli alacaklarına ilişkin karşılıklarını, alacaklarına ilişkin tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır. Şirket’in bu çerçevede hesaplamış ve 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	1.686.461	690.532
	1.686.461	690.352

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Amerikan doları (USD)	1.382.496	441.751
Avro (EUR)	203.327	57.825
TL	94.670	185.133
İsviçre frangı (CHF)	5.968	5.643
	1.686.461	690.352

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar yansıtılan finansal varlıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Hisse senetleri (*)	27.152	21.505
	27.152	21.505

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Hisse senetleri (*) (**)	120.650.000	88.550.000
	120.650.000	88.550.000

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

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

	2017	2016
Dönem başı - 1 Ocak	88.571.505	134.527.992
Alımlar	-	-
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	5.647	(721)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları (*)	32.100.000	(131.579)
Dönem sonu - 31 Mart	120.677.152	134.395.692

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların vergi sonrası net değeri 30.495.000 TL'dir (31 Mart 2016: 125.000 TL).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar (Dipnot 22)	39.864.969	49.610.823
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	21.051.120	16.934.390
Alacak reeskontu (-) (**)	(148.362)	(306.791)
	60.767.727	66.238.422

(*) İlgili bakiyenin 17.066.853 TL (31 Aralık 2016 : 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 13.524.676 TL (31 Aralık 2016 : 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 13.524.676 TL tutarındaki alacakları için finansal durum tablosuna 125.108 TL (31 Aralık 2016 : 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 3.984.267 TL (31 Aralık 2016 : 3.853.524 TL) olan çekleri için ise 23.254 TL (31 Aralık 2016 : 59.552 TL) tutarında alacak reeskontu kaydetmiştir.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22) (*)	12.011.037	11.959.464
Sigorta ve reasürans borçları (**)	67.148	108.098
Diğer ticari borçlar	107.183	176.704
	12.185.368	12.244.266

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 11.536.370 TL (31 Aralık 2016 11.536.370 TL)'lik kısmı Şirket'in Dipnot 21'de belirtildiği şekilde ilişkili kuruluşlarından 10 yıl süre boyunca kiralamış olduğu ve Dipnot 2'de belirtilen muhasebe prensipleri çerçevesinde "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" altında sınıflamış olduğu gayrimenkule ilişkin oluşan borcundan oluşmaktadır.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	26.368	80.223
	26.368	80.223

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	105.341.695	105.341.695
	105.341.695	105.341.695

(*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR'ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.'ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket'e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket'e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın izni kapsamında Şirket 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde işletim hakkını kiralayarak 3.041.280 TL (31 Mart 2016 : 2.125.050 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 18).

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Mart 2017
Arsalar	607.208	-	-	607.208
Yapılmakta olan yatırımlar	320.578	-	-	320.578
Döşeme ve demirbaşlar	194.130	-	-	194.130
Binalar	116.100	-	-	116.100
Toplam maliyet	1.238.016	-	-	1.238.016
Birikmiş amortisman (-)				
Binalar (-)	(12.113)	(581)	-	(12.694)
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(175.413)	(3.426)	-	(178.839)
Birikmiş amortisman (-)	(187.526)	(4.007)	-	(191.533)
Net defter değeri	1.050.490			1.046.483

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Mart 2016
Arsalar	607.208	-	-	607.208
Yapılmakta olan yatırımlar	320.578	-	-	320.578
Döşeme ve demirbaşlar	225.517	-	-	225.517
Binalar	116.100	36.500	-	152.600
Toplam maliyet	1.269.403	36.500	-	1.305.903
Birikmiş amortisman (-)				
Binalar (-)	(9.794)	(748)	-	(10.542)
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(176.223)	(7.803)	-	(184.026)
Birikmiş amortisman (-)	(186.017)	(8.551)	-	(194.568)
Net defter değeri	1.083.386			1.111.335

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Mart 2017
Haklar	10.608.112	-	-	10.608.112
Toplam maliyet	10.608.112	-	-	10.608.112
	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Mart 2017
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar (-)	(685.736)	(251.252)	-	(936.988)
Birikmiş amortisman (-)	(685.736)	(251.252)	-	(936.988)
Net defter değeri	9.922.376			9.671.124

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Mart 2016
Haklar	608.112	-	-	608.112
Toplam maliyet	608.112	-	-	608.112
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar (-)	(594.654)	(1.937)	-	(596.591)
Birikmiş amortisman (-)	(594.654)	(1.937)	-	(596.591)
Net defter değeri	13.458			11.521

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

10 - FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli banka kredileri	178.684.766	209.502.356
	178.684.766	209.502.356

	31 Mart 2017				31 Aralık 2016			
	Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%)	TL karşılığı		Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%) (*)	TL karşılığı	
			1 yıla kadar	1 yıl ve üzeri			1 yıla kadar	1 yıl ve üzeri
ABD Doları	49.182.384	3,24-5,25	178.684.766	-	59.531.245	3,24-5,25	209.502.356	-
Toplam	49.182.384		178.684.766	-	59.531.245		209.502.356	-

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergi

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

Kurumlar vergisi

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

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

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

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Vergi öncesi kar	1.145.602	2.027.169
%20 vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri	(229.120)	(405.434)
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler	(1.021)	(547.885)
Diğer indirim ve istisnalar	156.260	239.075
Cari yıl vergi gideri (-)	(73.881)	(714.243)

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Şüpheli alacak karşılıkları	49.408.622	53.766.907	9.881.724	10.753.381
Mali zararlar	29.028.760	24.042.040	5.805.752	4.808.408
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	-	13.850.000	-	692.500
Alacak senetleri reeskotu	148.362	-	29.672	-
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	116.478	93.029	23.296	18.606
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	44.422	21.468	8.884	4.294
Alacak karşılıkları	19.039	49.513	3.808	9.902
Ertelenmiş vergi varlıkları	15.753.136	16.287.090		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	(30.092.693)	(28.679.052)	(6.018.539)	(5.735.810)
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	(18.250.000)	-	(912.500)	-
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	(416.644)	(685.214)	(83.329)	(137.043)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)	(7.014.368)	(5.872.853)		
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	8.738.769	10.414.238		

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı hesaplanan mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	Mali zararlar	Son indirim tarihi
2017	4.986.720	31 Aralık 2022
2016	24.042.040	31 Aralık 2021
	29.028.760	

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem Başı - 1 Ocak	10.414.238	10.134.291
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(73.881)	(315.520)
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	1.601.588	6.466
<i>Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin vergi geliri</i>	<i>1.605.000</i>	<i>4.886</i>
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları geliri</i>	<i>3.412</i>	<i>1.580</i>
Dönem Sonu - 31 Mart	8.738.769	9.825.337

Şirket'in 31 Aralık 2016: 91.882 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 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda diğer alacak olarak sunulmuştur.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	21.666.623	48.678.130
Şüpheli diğer alacaklar	62.224.814	63.026.136
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar (-)	(49.812.378)	(54.170.662)
Sigorta alacakları (*) (Dipnot 19)	-	2.000.000
Verilen depozito ve teminatlar	40.737	40.023
Diğer çeşitli alacaklar (**)	296.520	624.174
	34.416.316	60.197.801

(*) 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 Mart 2017 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 153.007 TL'si (31 Aralık 2016: 596.344 TL) dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarlarından oluşmaktadır.

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona yıllara ait diğer şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem Başı - 1 Ocak	54.170.662	63.219.379
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	7.786	1.373
Dönem içi iptal edilen karşılıklar ve tahsilatlar (-)	(4.366.070)	(67.294)
Dönem Sonu - 31 Mart	49.812.378	63.153.458

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 22)	-	87.621
Diğer çeşitli borçlar	421.308	486.971
	421.308	574.592

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

a) Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	116.479	93.029
Kullanılmamış izin karşılığı	44.422	21.470
	160.901	114.499

(i) Kıdem Tazminatı karşılığı:

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 4.426,16 TL (31 Aralık 2016: 4.297,21 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.

31 MART 2017 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 Mart 2017 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 2016: %3,74)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı kıdem tazminatı tavanı yılda bir ayarlandığı için, 1 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:

	2017	2016
Dönem başı - 1 Ocak	93.029	49.297
Faiz maliyeti	3.204	3.536
Hizmet maliyeti	3.189	439
Aktüeryal kayıp/(kazançlar)	17.057	3.927
Dönem sonu - 31 Mart	116.479	57.199

b) Diğer kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Diğer kısa vadeli karşılıklar	19.039	49.513
	19.039	49.513

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Verilen iş avansları	14.310	14.397
Diğer dönen varlıklar	-	1.587
	14.310	15.984

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan avanslar	717.924	649.601
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	433.453	1.278.992
	1.151.376	1.928.593

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 144.692 TL’si (31 Aralık 2016 : 144.692 TL) Şirket’in 6736 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun” kapsamında oluşan vergi borcundan oluşmaktadır.

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	470.898	470.898
	470.898	470.898

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

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

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

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yedeklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Enflasyon düzeltme farkları	6.095.608	6.095.608
	6.095.608	6.095.608

Kar Yedekleri:

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

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Yasal yedek akçeler	6.758.642	6.376.661
	6.758.642	6.376.661

Geri alınan paylar:

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Hissedarlara ait net kar	1.071.721	1.717.430
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881

Hisse başına kar (Hisse başına 1 TL olarak)	0,02	0,04
--	-------------	-------------

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem zararı (-)	1.071.721	1.717.430
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881

Hisse başına zarar (-) (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,02)	(0,04)
--	---------------	---------------

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	178.583	273.157
Holding dağıtım giderleri	170.920	87.944
Kira giderleri	69.837	94.117
Araç giderleri	11.380	7.357
Vergi resim ve harç giderleri	7.200	-
Kıdem tazminatı karşılık gideri	6.202	4.726
Amortisman ve itfa giderleri	5.259	10.487
Haberleşme giderleri	1.323	3.479
Diğer giderler	50.003	84.198
	500.706	565.465

18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Hasılat		
Otel kira gelirleri (*)	3.041.280	2.125.050
Diğer kira gelirleri	553.310	-
	3.594.590	2.125.050

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

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Satışların maliyeti (-)		
Otel kira giderleri (-)	(856.636)	(837.333)
Diğer maliyetler (-)	(513.090)	-
	(1.369.727)	(837.333)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Tahsil edilen şüpheli alacaklar	4.366.070	409.563
Hizmet gelirleri	217.099	122.383
Diğer gelirler	5.647	-
	4.588.816	531.946

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(7.786)	(1.373)
Diğer giderler (-)	(3.619)	-
	(11.405)	(1.373)

20 - FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Finansman gelirleri		
Kambiyo karları	16.446.083	5.011.450
Alacak reeskont gelirleri	306.792	-
Diğer finansman gelirleri	-	246
	16.752.875	5.011.696

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

20 - FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ) (Devamı)

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Finansman giderleri (-)		
Kambiyo zararları (-)	(22.502.064)	(4.789.495)
Kullanılan kredilere ödenen faiz ve komisyon giderleri (-)	(2.895.020)	(928.542)
Alacak reeskont giderleri (Dipnot 5)	(148.362)	-
Diğer finansman giderleri (-)	(1.974)	(3.029)
	(25.547.420)	(5.721.066)

21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDER)

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden geliri detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir		
Kambiyo karları	8.375.892	-
Faiz gelirleri (*)	857.652	1.484.435
	9.233.543	1.314.479

(*) 31 Mart 2017 tarihinde sona eren yıl için ilgili tutarın 857.652 TL (31 Mart 2016 : 1.185.236 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak işletmiş olduğu adet gelirlerinden oluşmaktadır (Dipnot 21).

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderleri detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Kambiyo zararları	(5.594.964)	-
Diğer	-	(721)
	(5.594.964)	(721)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari alacaklar (***)	Diğer alacaklar (****)	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	27.582.939	-	37.465.873	-
Enfesler Gıda Pazarlama A.Ş. (**)	12.282.030	-	12.144.950	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	21.556.410	-	48.586.092
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl.A.Ş.	-	58.167	-	-
Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş.	-	17.303	-	18.156
Ak Alev Manyezit Levha Üretim ve Sanayi A.Ş.	-	17.303	-	15.909
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	-	11.233	-	52.304
Diğer	-	6.208	-	5.669
	39.864.969	21.666.623	49.610.823	48.678.130

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

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

(***) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan ticari alacakları toplam ticari alacaklarının %66'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2016: %75).

(****) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %63'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2016: %81).

b) Finansal yatırımlar:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	27.152	21.505
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27.152	21.505
Satılmaya hazır finansal varlıklar	120.650.000	88.550.000
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	120.650.000	88.550.000
	120.677.152	88.571.505

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari Borçlar (***)	Diğer borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş. (*)	11.536.370	-	11.536.370	-
Ram Tur.Mar.Yat ve Çek.İşl.A.Ş.	185.139	-	185.139	-
MCI Tur.Mar.Yat ve Çek.İşl.A.Ş.	163.036	-	163.036	-
Horizon Hızlı Tük.Ür.Paz.Tic.A.Ş.	80.148	-	73.373	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (**)	44.792	-	-	-
Pasifik Tük.ve Ür.Satış ve Tic.A.Ş.	1.552	-	1.474	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	-	87.621
Önem Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	72	-
	12.011.037	-	11.959.646	87.621

(*) 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 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %99'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2016: %98).

d) Hasılat:

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	371.472	-
Exper Bilgisayar Sis. San.ve Tic. A.Ş.	37.080	-
	408.552	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 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 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman geliri kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Faiz gelirleri		
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	493.146	702.053
Yıldız Holding A.Ş.	364.506	483.183
	857.652	1.185.236

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

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıl içerisinde Şirket'in ilikili taraflarından elde ettiği finansman gelirleri toplam finansman gelirlerinin %0,5'dir (31 Mart 2016:%24)

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Ücretler ve diğer faydalar	54.842	244.251
Yönetim kurulu huzur hakkı	16.025	16.025
	70.867	260.276

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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.

23.1 Piyasa riski

Döviz kuru riski

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017				31 Aralık 2016			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Ticari alacaklar	27.582.939	7.580.646	-	-	37.465.873	10.646.134	-	-
Parasal finansal varlıklar	53.380.640	13.795.153	813.557	1.638	73.139.906	19.910.238	826.476	1.638
Parasal olmayan Finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	80.963.579	21.375.800	813.557	1.638	110.605.779	30.556.372	826.476	1.638
Ticari borçlar (-)	(30.344)	(471)	(7.300)	-	(11.610)	(471)	(2.682)	-
Finansal yükümlülükler (-)	(178.684.766)	(49.108.109)	-	-	(209.502.356)	(59.531.245)	-	-
Parasal olan diğer Yükümlülükler (-)	(75.202)	(17.305)	(3.131)	-	(140.314)	(17.305)	(21.406)	-
Parasal olmayan diğer Yükümlülükler (-)	(86.961)	(6.279)	(16.405)	-	(85.283)	(6.397)	(16.920)	-
Toplam Yükümlülükler (-)	(178.877.173)	(49.132.164)	(26.836)	-	(209.739.563)	(59.555.417)	(41.009)	-
Net yabancı para varlıklar / (yükümlülükler)	(97.913.594)	(27.756.364)	786.721	1.638	(99.133.784)	(28.999.045)	785.467	1.638

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
ABD Doları	3,6386	3,5192
Avro	3,9083	3,7099

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo, 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 Mart 2017			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.099.431)	10.099.431	(10.099.431)	10.099.431
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(10.099.431)	10.099.431	(10.099.431)	10.099.431
Avro’nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 – Avro net varlık / yükümlülüğü	307.474	(307.474)	307.474	(307.474)
2- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- Avro net etki (1 +2)	291.400	(291.400)	291.400	(291.400)
TOPLAM	(9.791.956)	9.791.956	(9.791.956)	9.791.956

	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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

24 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

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

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 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit değerler ve bankalar	1.686.461	1.686.461	690.352	690.352
Finansal yatırımlar	120.677.152	120.677.152	88.571.505	88.571.505
Ticari alacaklar	60.767.727	60.767.727	66.238.422	66.238.422
Finansal yükümlülükler				
Alınan krediler	178.684.766	178.684.766	209.502.356	209.502.356

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

24 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

31 Mart 2017

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borsada işlem gören hisse senetleri	120.677.152	105.341.695	-

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	-

25 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

.....