

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 97.416.667 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; otel ve ofis kullanım haklarından oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 7 de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerleme yöntemine ve değerleme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi; - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi, - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.	- Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerleme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun kullanım hakları için hazırlamış olduğu değerleme raporları okunmuş ve değerleme çalışmaları değerlendirilmiştir. - Her bir yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin kullanım hakkı kiralama sözleşmeleri incelenmiştir. - Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen kullanım hakkı değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, iskonto oranı ve yıllık gider artış oranı gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasadaki oranlar ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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


Salim Alyanak SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 1 Mart 2018


UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-50
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	23
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	24
DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25-26
DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	26-27
DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	27-28
DİPNOT 10 FİNANSAL BORÇLAR	28
DİPNOT 11 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	29-31
DİPNOT 12 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	31-32
DİPNOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32-33
DİPNOT 14 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
DİPNOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	34-35
DİPNOT 16 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	35-36
DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	36
DİPNOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
DİPNOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	37
DİPNOT 20 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	38
DİPNOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	38-39
DİPNOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39-41
DİPNOT 23 DURDURULAN FAALİYETLER	41
DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-48
DİPNOT 25 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ	48-49
DİPNOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	50

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	135.340	690.352
Finansal yatırımlar	4, 22	67.999	21.505
- Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		67.999	21.505
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		67.999	21.505
Ticari alacaklar		24.524	66.238.422
- İlişkili taraflardan alacaklar	5, 22	-	49.610.823
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	24.524	16.627.599
Diğer alacaklar		42.200.715	60.197.801
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	12, 22	33.126.983	48.678.130
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12	9.073.732	11.519.671
Peşin ödenmiş giderler	6	80.410	80.223
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		80.410	80.223
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	11	-	91.882
Diğer dönen varlıklar	14	38.354	15.984
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		38.354	15.984
Ara Toplam		42.547.342	127.336.169
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	8	708.873	-
Toplam dönen varlıklar		43.256.215	127.336.169
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	292.260.387	88.550.000
- Satılmaya hazır finansal yatırımlar		292.260.387	88.550.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	97.416.667	115.258.362
Maddi duran varlıklar	8	5.011	1.050.490
- Mobilya ve demirbaşlar		5.011	18.717
- Arazi ve arsalar		-	607.208
- Yapılmakta olan yatırımlar		-	320.578
- Binalar		-	103.987
Maddi olmayan duran varlıklar	9	704	5.709
- Diğer haklar		704	5.709
Ertelenmiş vergi varlığı	11	4.562.737	10.414.238
Toplam duran varlıklar		394.245.506	215.278.799
TOPLAM VARLIKLAR		437.501.721	342.614.968

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	10	139.402.186	209.502.356
- İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		139.402.186	209.502.356
- Banka kredileri		139.402.186	209.502.356
Ticari borçlar		1.640.151	12.244.266
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 22	1.305.485	11.959.464
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	334.666	284.802
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		26.038	28.292
Diğer borçlar		437.121	574.592
- İlişkili taraflara diğer borçlar	12, 22	-	87.621
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12	437.121	486.971
Kısa vadeli karşılıklar		150.064	70.983
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	60.362	21.470
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	89.702	49.513
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	958.611	1.928.593
- İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		958.611	1.928.593
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		142.614.171	224.349.082
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	181.115	470.898
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli yükümlülükler		181.115	470.898
Uzun vadeli karşılıklar	13	133.786	93.029
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		133.786	93.029
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		314.901	563.927
Toplam yükümlülükler		142.929.072	224.913.009
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	46.846.881	46.846.881
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		12.854.250	12.854.250
- Yasal yedekler	15	6.758.642	6.758.642
- Diğer yedekler	15	6.095.608	6.095.608
Geri alınan paylar	15	(466.028)	(466.028)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		11.480	18.442
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		11.480	18.442
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		11.480	18.442
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		180.969.637	(13.157.500)
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		180.969.637	(13.157.500)
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/(kayıpları)		180.969.637	(13.157.500)
Geçmiş yıllar karları	15	71.605.914	64.507.656
Net dönem karı	15	(17.249.485)	7.098.258
Toplam özkaynaklar		294.572.649	117.701.959
TOPLAM KAYNAKLAR		437.501.721	342.614.968

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	<i>(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2017</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2016</i>
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	14.322.744	9.696.541
Satışların maliyeti (-)	18	(5.854.198)	(3.723.301)
Ticari faaliyetlerden brüt kar/(zarar)		8.468.546	5.973.240
Genel yönetim giderleri (-)	17	(2.005.729)	(2.835.729)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	6.804.685	17.806.292
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(20.250.510)	(873.949)
Esas faaliyet karı		(6.983.008)	20.069.854
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	12.970.966	26.043.833
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(8.316.818)	(7.145.952)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		(2.328.860)	38.967.735
Finansman gelirleri	20	34.648.067	14.107.625
Finansman giderleri (-)	20	(54.343.519)	(56.608.683)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı (-)		(22.024.312)	(3.533.323)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		4.774.827	72.278
- Ertelenmiş vergi geliri	11	4.774.827	72.278
Sürdürülen faaliyetler dönem karı /(zararı)		(17.249.485)	(3.461.045)
Durdurulan faaliyetler dönem karı	23	-	10.559.303
Dönem karı		(17.249.485)	7.098.258
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar (-)	16	(0,37)	(0,07)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	16	-	0,22
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları, vergi sonrası		(6.962)	(54.532)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider), vergi sonrası		194.127.137	(43.652.500)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları)	4	194.127.137	(43.652.500)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDERLERİ)		194.120.175	(43.707.032)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		176.870.690	(36.608.774)

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar (-)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme ve/veya sınıflandırma kayıpları (-)	Dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2016	15	46.846.881	12.472.269	(466.028)	72.974	30.495.000	9.313.130	55.576.507	154.310.733
Transferler		-	381.981	-	-	-	(9.313.130)	8.931.149	-
Toplam kapsamlı gider (-)		-	-	-	(54.532)	(43.652.500)	7.098.258	-	(36.608.774)
- Dönem karı		-	-	-	-	-	7.098.258	-	7.098.258
- Diğer kapsamlı gider (-)		-	-	-	(54.532)	(43.652.500)	-	-	(43.707.032)
31 Aralık 2016	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	18.442	(13.157.500)	7.098.258	64.507.656	117.701.959

	Not referansları	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar (-)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme ve/veya sınıflandırma kazançları	Dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2017	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	18.442	(13.157.500)	7.098.258	64.507.656	117.701.959
Transferler		-	-	-	-	-	(7.098.258)	7.098.258	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(6.962)	194.127.137	(17.249.485)	-	176.870.690
- Dönem zararı		-	-	-	-	-	(17.249.485)	-	(17.249.485)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(6.962)	194.127.137	-	-	194.120.175
31 Aralık 2017	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	11.480	180.969.637	(17.249.485)	71.605.914	294.572.649

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2017	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/zararı (-)		(17.249.485)	7.098.258
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı/zararı (-)		(17.249.485)	(3.461.045)
Durdurulan faaliyetlerden dönem karı	23	-	10.559.303
Dönem net karı mutabakatını ile ilgili düzeltmeler:			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		17.841.695	(17.341.695)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler	7	17.841.695	(17.341.695)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		-	652.013
- Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)		-	652.013
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	21	(1.668.470)	(3.830.191)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	10.884.291	10.425.843
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		6.132.274	17.007.525
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		144.155	108.118
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8,9	21.033	124.694
Kar veya zarar ile ilgili diğer düzeltmeler (-)		-	(10.559.303)
-Durdurulan faaliyetlerden dönem karı düzeltmesi		-	(10.559.303)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		10.604.115	348.654
İlişkili taraflara olan ticari borçlardaki azalış		10.653.979	-
İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki (artış)/azalış		(49.864)	348.654
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		17.997.086	-
İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış		15.551.147	-
İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış		2.445.939	-
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		66.213.898	(13.029.000)
İlişkili taraflardan olan ticari alacaklardaki azalış		49.610.823	-
İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış/(artış)		16.603.075	(13.029.000)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		49.850	-
İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki azalış		49.850	-
Durdurulan faaliyetlere ilişkin nakit akışları	23	-	5.389.176
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		110.970.442	(3.605.908)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	7	-	(95.920.000)
Verilen avans ve borçlar		(20.381.169)	(31.685.000)
İlişkili taraflara verilen avans ve borçlar		(20.381.169)	(31.685.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	8,9	-	(37.883)
Alınan faiz		1.668.470	3.830.191
Diğer nakit girişleri		1.825.440	26.756.000
- Finansal varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.825.440	26.756.000
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit		(16.887.259)	(97.056.692)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	122.578.650
Kredilerden nakit girişleri		-	122.578.650
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(84.569.352)	(16.586.814)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(84.569.352)	(16.586.814)
Ödenen faiz	20	(10.093.846)	(5.343.055)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen/(kullanılan) net nakit		(94.663.198)	100.648.781
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-) (A+B+C)		(580.015)	(13.819)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		25.003	167.250
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	690.352	536.921
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	135.340	690.352

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bu duruma ilaveten, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 148.756 TL (31 Aralık 2016: 596.344 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 56.278.994 TL (31 Aralık 2016: 63.026.136 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 47.504.579 TL (31 Aralık 2016: 54.170.662 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 12). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2017 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" kalemleri altında muhasebeleştirmiştir (Dipnot 12 ve 19).

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

Adı Soyadı/Unvanı	31 Aralık 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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 4'tür (31 Aralık 2016: 3).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 1 Mart 2018 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 ("KGGK") 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.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

2.1.2 Netleştirme/mahsup

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

2.1.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler

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

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 43.256.215 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 142.614.171 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.

Şirket’in 31 Aralık 2016 itibarıyla finansal durum tablosunda “maddi olmayan duran varlıklar” hesabı içerisinde sınıflanan 9.916.667 TL tutarındaki Dudullu Ofis Binası kullanım hakkı, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “yatırım amaçlı gayrimenkuller” içerisinde sınıflanmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2016 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “genel yönetim giderleri” hesabı içerisinde sınıflanan 83.333 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı gideri, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “esas faaliyetlerden diğer giderler” içerisinde sınıflanmıştır.

2.1.7 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Yeni ya da Düzenlenmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının ve Yorumların Uygulanması

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7, “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler TMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, “Gelir vergilerdeki değişiklikler”; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- TFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12’nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmaktadır.

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

- 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 şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin 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 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2, ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki 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.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
 - TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

- TFRS Yorum 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.
- TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) 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 hakkını 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 UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari borçlar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 değerın 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).

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.

Yabancı para işlemleri

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

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal 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.

Maddi duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılımlardan 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 ömürünü 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.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar

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

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

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.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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).

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

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

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

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(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 indirimine tabi tutulmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Kiralanan ve yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul hakkının başlangıç maliyeti gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanıdır. 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).

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

Finansal kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

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

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

(ii) Kiracı konumunda

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

(iii) Şüpheli finansal kiralama alacakları karşılığı

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

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.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

Durdurulan faaliyetler

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

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

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Şirket, Dipnot 1’de anlatıldığı üzere finansal kiralama faaliyetini sona erdirmiş ve faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bu çerçevede sözkonusu değişiklik öncesi oluşan ve Şirket tarafından durdurulan faaliyet olarak sınıflanan finansal kiralama işlemlerine ilişkin olarak aşağıdaki faaliyet sonuçlarını 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan bu finansal tablolarında ayrı bir şekilde sunmuştur.

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

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

(i) İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 43.256.215 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 142.614.171 TL’dir. Şirket yönetiminin Şirket faaliyetleri kapsamında gerekli olması halinde Şirket’in kısa vadeli ilave fon sağlaması konusunda planlamaları mevcuttur (Dipnot 26).

(ii) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar

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

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 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 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2017 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 88.500.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirket, sahipliği bir ilişkili kuruluşu olan “Horizon Hızlı Tük. Ür. Paz. Tic. A. Ş.” ye ait ve işletim ve kira geliri elde etme hakkı yine bir ilişkili kuruluşu olan İzsal Gayrimenkul A.Ş.’ye ait olan Dudullu mevkinde bulunan bir ofis binasının 1 Aralık 2016 tarihinden geçerli olmak suretiyle 10 yıl boyunca kullanım hakkını 10.000.000 TL tutar karşılığında elde etmiş olup ilgili gayrimenkul üzerinden kira geliri elde etmektedir. Şirket, ilgili yatırımının gerçeğe uygun değerini 2017 yılsonu itibarıyla 8.916.667 TL olarak tespit etmiştir.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (devamı)

(iii) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar (devamı)

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

(iv) Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

21 Kasım 2017 tarihinde 21.998 TL nominal değerli paylar ve 22 Kasım 2017 tarihinde 7.500 TL nominal değerli paylar Şirket tarafından satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10 Kasım 2017 tarih ve 40/1366 sayılı kararı ile onaylı İhraç Belgesi kapsamında, Kerevitaş çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 23.900.000 TL nominal değerli paya çıkarılmıştır. 31 Aralık 2017 itibarıyla, Şirket 2.470.502 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2016: 2.500.000 TL). 31 Aralık 2017 itibarıyla, Şirket’in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34’tür (31 Aralık 2016: %40,04).

Şirket yönetimi Dipnot 1’de tanımlanan ilgili TMS ve TFRS’ler gereğince Kerevitaş üzerinde herhangi bir kontrolünün ve aşağıdaki koşulların bir veya birden fazlasının varlığının bulunmadığı varsayımıyla Kerevitaş üzerinde önemli etkiye sahip olmadığını varsaymış ve bu yatırımını 31 Aralık 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 edilmeye,
- 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 kapanış itibarıyla oluşan hissenin bekleyen en iyi alış fiyatının Şirket’in sahiplik oranıyla çarpılması yoluyla tespit etmiştir.

(v) Ertelenmiş vergi varlığının tanınması

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (devamı)

(vi) Ertelenmiş vergi varlığının tanınması (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, son indirim tarihi 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 olan 23.030.643 TL ve 17.954.062 TL tutarlarında mali zararları bulunmaktadır ve bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 8.524.819 TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı finansal durum tablosuna yansıtılmıştır. Şirket yönetimi kısa ve orta vadeli iş planları ve beklentileri sonucu gelecek yıllarda vergilendirilebilir mali kar elde etmeyi öngördüğünden dolayı 8.524.819 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 11).

(vii) Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 148.756 TL (31 Aralık 2016: 596.344 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 56.278.994 TL (31 Aralık 2016: 63.026.136 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 47.504.579 TL (31 Aralık 2016: 54.170.662 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 12). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2017 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" kalemleri altında muhasebeleştirmiştir.

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	135.340	690.352
	135.340	690.352

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Amerikan doları	57.902	441.751
Avro	48.416	57.825
TL	29.022	185.133
İsviçre frangı	-	5.643
	135.340	690.352

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar yansıtılan finansal varlıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Hisse senetleri (*)	67.999	21.505
	67.999	21.505

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Hisse senetleri (*) (**)	292.260.387	88.550.000
	292.260.387	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 Kurulu'nun 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'ye 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.

21 Kasım 2017 tarihinde 21.998 TL nominal değerli paylar ve 22 Kasım 2017 tarihinde 7.500 TL nominal değerli paylar Şirket tarafından satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2017 tarih ve 40/1366 sayılı kararı ile onaylı İhraç Belgesi kapsamında, Kerevitaş çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 23.900.000 TL nominal değerli paya çıkarılmıştır. 31 Aralık 2017 itibarıyla, Şirket 2.470.502 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2016: 2.500.000 TL). 31 Aralık 2017 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34'tür (31 Aralık 2016: %40,04).

	2017	2016
Dönem başı - 1 Ocak	88.571.505	134.527.992
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	46.494	(6.487)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları (*)	204.755.205	(45.950.000)
Hisse satışı	(1.044.818)	-
Dönem sonu - 31 Aralık	292.328.386	88.571.505

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların vergi sonrası net değer artışı 194.127.137 TL'dir (31 Aralık 2016: 43.652.500 TL net değer azalışı).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	24.524	16.934.390
İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar (Dipnot 22)	-	49.610.823
Alacak reeskontu	-	(306.791)
	24.524	66.238.422

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

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22) (*)	1.305.485	11.959.464
Sigorta ve reasürans borçları (**)	144.455	108.098
Diğer ticari borçlar	190.211	176.704
	1.640.151	12.244.266

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 1.184.898 TL’lik (31 Aralık 2016: 348.175 TL) kısmı Şirket’in Dipnot 22’de belirtildiği şekilde ilişkili kuruluşlarından MCI Turizm Marina Yat Çekek İşletmesi A.Ş. ve RAM Turizm Marina Yat Çekek İşletmesi A.Ş.’ye Rixos Hotel Premium’dan dolayı oluşan kira borcudur.

(**) İlgili bakiye, Şirket’in fesih edilen finansal kiralama sözleşmelerinden alınan ipoteklerin poliçelerinden ve Rixos Hotel Premium poliçesinden kaynaklanan sigorta ve reasürans borçlarından oluşmaktadır.

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	80.410	80.223
	80.410	80.223

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	88.500.000	105.341.695
Dudullu Ofis Binası kullanım hakkı (**)	8.916.667	9.916.667
	97.416.667	115.258.362

- (*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR’ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.’ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı’ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı’na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket’e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket’e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket’e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın izni kapsamında Şirket 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıl içinde işletim hakkını kiralarak 12.016.290 TL (31 Aralık 2016: 9.513.295 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 18).
- (**) Şirket, sahipliği bir ilişkili kuruluşu olan “Horizon Hızlı Tük. Ür. Paz. Tic. A. Ş.”’ye ait ve işletim ve kira geliri elde etme hakkı yine bir ilişkili kuruluşu olan İzsal Gayrimenkul A.Ş.’ye ait olan Dudullu mevkinde bulunan bir ofis binasının 1 Aralık 2016 tarihinden geçerli olmak suretiyle 10 yıl boyunca kullanım hakkını 10.000.000 TL tutar karşılığında elde etmiş olup ilgili gayrimenkul üzerinden kira geliri elde etmektedir (Dipnot 22).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Ekspertiz değeri
Rixos Hotel Premium	“Gelir indirgeme”	88.500.000
Dudullu Ofis Binası	“Gelir indirgeme”	8.916.667
Toplam		97.416.667

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Ekspertiz değeri
Rixos Hotel Premium	“Gelir indirgeme”	105.341.695
Dudullu Ofis Binası	“Gelir indirgeme”	9.916.667
Toplam		115.258.362

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosunda ilgili TMS ler gereği gerçeğe uygun değeri ile ölçmektedir. Buna ilaveten, Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışması neticesinde Rixos Hotel Premium kullanım hakkının gerçeğe uygun değeri 31 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda 88.500.000 TL olarak belirtilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Dönem başı	115.258.362	88.000.000
Girişler	-	10.000.000
Değer artışı	-	17.341.695
Değer kaybı	(17.841.695)	(83.333)
Dönem sonu	97.416.667	115.258.362

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan, elden çıkarılacak bir gruba dahil varlıklar	31 Aralık 2017
Maliyet					
Arsalar (*)	607.208	-	-	(607.208)	-
Yapılmakta olan yatırımlar	320.578	-	(320.578)	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	194.130	-	-	-	194.130
Binalar (*)	116.100	320.578	(320.578)	(116.100)	-
	1.238.016	320.578	(641.156)	(723.308)	194.130
Birikmiş amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(175.413)	(13.706)	-	-	(189.119)
Binalar (*)	(12.113)	(2.322)	-	14.435	-
	(187.526)	(16.028)	-	14.435	(189.119)
Net defter değeri	1.050.490				5.011

(*) Satışı gerçekleştirilmesi planlanan maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda “Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar” içerisinde sınıflanmış olup, ilgili satış işlemlerinin bir yıl içerisinde gerçekleşmesi planlanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Maliyet				
Arsalar	607.208	-	-	607.208
Yapılmakta olan yatırımlar	320.578	-	-	320.578
Döşeme ve demirbaşlar	225.517	1.383	(32.770)	194.130
Binalar	116.100	36.500	(36.500)	116.100
	1.269.403	37.883	(69.270)	1.238.016
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	(176.223)	(31.293)	32.103	(175.413)
Binalar	(9.794)	(2.319)	-	(12.113)
	(186.017)	(33.612)	32.103	(187.526)
Net defter değeri	1.083.386			1.050.490

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
Haklar	608.112	-	-	608.112
Toplam maliyet	608.112	-	-	608.112
Birikmiş amortisman				
Haklar	(602.403)	(5.005)	-	(607.408)
Birikmiş amortisman	(602.403)	(5.005)	-	(607.408)
Net defter değeri	5.709			704

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Haklar	608.112	-	-	608.112
Toplam maliyet	608.112	-	-	608.112
Birikmiş amortisman				
Haklar	(594.654)	(7.749)	-	(602.403)
Birikmiş amortisman	(594.654)	(7.749)	-	(602.403)
Net defter değeri	13.458			5.709

10 - FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2017				31 Aralık 2016			
	TL karşılığı				TL karşılığı			
	Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%)	1 yıla kadar	1 yıl ve üzeri	Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%)	1 yıla kadar	1 yıl ve üzeri
Kısa vadeli banka kredileri								
					139.402.186		209.502.356	
					139.402.186		209.502.356	
ABD Doları	36.958.081	2,44	139.402.186	-	59.531.245	3,24-5,25	209.502.356	-
Toplam	36.958.081		139.402.186	-	59.531.245		209.502.356	-

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergi

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

Kurumlar vergisi

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

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

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (31 Aralık 2016: %20).

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).

7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Konularda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 5520 sayılı Kanun'un 32. Maddesine eklenen geçici madde ile, kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için, kurumlar vergisi oranı %22 olarak belirlenmiştir.

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

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

Gelir vergisi stopajı

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Vergi öncesi kar/(zarar)	(22.024.312)	9.124.557
%20 vergi oranı ile oluşan teorik vergi (gideri)/geliri	4.404.862	(1.824.911)
Vergi oranı değişikliği etkisi	338.656	-
(Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler)	(1.340)	(201.388)
Diğer indirim ve istisnalar	32.649	-
Toplam dönem vergi geliri/(gideri)	4.774.827	(2.026.299)

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Şüpheli alacak karşılıkları	46.641.621	53.766.907	9.328.324	10.753.381
Mali zararlar (*)	40.984.705	24.042.040	8.524.819	4.808.408
Alacak senetleri reeskontu	459.202	-	101.024	-
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	133.786	93.029	26.757	18.606
Personel ikramiye karşılığı	89.702	49.513	19.735	9.902
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	60.362	21.470	12.072	4.294
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar	-	13.850.000	-	692.500
Satış amaçlı finansal varlıklar	50.919	-	10.184	-
Ertelenmiş vergi varlıkları			18.022.915	16.287.091
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (**)	(191.068.625)	-	(9.935.568)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar	(17.612.091)	(28.679.052)	(3.522.418)	(5.735.810)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	(9.962)	(685.214)	(2.192)	(137.043)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(13.460.178)	(5.872.853)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net			4.562.737	10.414.238

(*) Şirket, 2016 ve 2017 yıllarında oluşan mali zararların %40'lık kısmını, gelecek 3 yılın vergilendirilebilir karlarından indirim yapabileceğini öngörmektedir. Bu sebeple, mali zararların %40'lık kısmı üzerinden ertelenmiş vergi %22 oranı ile hesaplanmıştır.

(**) Şirket yönetiminin öngörüsü doğrultusunda, satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farkların %40'lık kısmı üzerinden ertelenmiş vergi %22 oranı ile hesaplanmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	Mali zararlar	Son indirim tarihi
2016	23.030.643	31 Aralık 2021
2017	17.954.062	31 Aralık 2022
	40.984.705	

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

	2017	2016
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net - 1 Ocak	10.414.238	10.134.291
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	4.774.827	72.278
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(10.626.328)	2.306.246
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/ (kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	(10.628.069)	2.297.500
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	1.741	8.746
Durdurulan faaliyetlere yansıtılmış ertelenmiş vergi gideri (Dipnot 23)	-	(2.098.577)
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı, net - 31 Aralık	4.562.737	10.414.238

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	33.126.983	48.678.130
Şüpheli diğer alacaklar	56.278.994	63.026.136
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(47.504.579)	(54.170.662)
Verilen depozito ve teminatlar	41.463	40.023
Sigorta alacakları (*) (Dipnot 19)	-	2.000.000
Diğer çeşitli alacaklar (**)	257.854	624.174
	42.200.715	60.197.801

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

(**) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 148.756 TL’si (31 Aralık 2016: 596.344 TL) Dipnot 1’de detaylı olarak anlatıldığı üzere şirket’in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarlarından oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

	2017	2016
Dönem Başı - 1 Ocak	54.170.662	63.219.379
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	2.178.636	108.118
Kısa vadeli karşılıklardan sınıflandırılan karşılık	-	1.444.163
Dönem içi iptal edilen karşılıklar ve tahsilatlar	(8.844.719)	(10.600.998)
Dönem Sonu - 31 Aralık	47.504.579	54.170.662

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 22)	-	87.621
Diğer çeşitli borçlar	437.121	486.971
	437.121	574.592

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

a) Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	133.786	93.029
Kullanılmamış izin karşılığı	60.362	21.470
	194.148	114.499

(i) Kıdem Tazminatı karşılığı:

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 4.732,48 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:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 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 %11,8 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,49 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 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL (1 Ocak 2017: 4.426,16 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı - 1 Ocak	93.029	49.297
Faiz maliyeti	15.787	10.233
Hizmet maliyeti	16.267	11.366
Dönem içi ödemeler	-	(46.032)
Aktüeryal kayıp	8.703	68.165
Dönem sonu - 31 Aralık	133.786	93.029

b) Diğer kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Personel ikramiye karşılığı	89.702	49.513
	89.702	49.513

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14 - DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer dönen varlıklar	24.044	1.587
Verilen iş avansları	14.310	14.397
	38.354	15.984

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan avanslar	525.889	649.601
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	432.722	1.278.992
	958.611	1.928.593

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 289.784 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 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	181.115	470.898
	181.115	470.898

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

15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye:

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

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	TL	Pay (%)	TL	Pay (%)
Yıldız Holding A.Ş.	43.579.642	93,03	43.579.642	93,03
Halka arz	3.267.239	6,97	3.267.239	6,97
Toplam ödenmiş sermaye	46.846.881	100,00	46.846.881	100,00

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Geri alınmış paylar:

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

16 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	(17.249.485)	7.098.258
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,37)	0,15
	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/(zararı)	(17.249.485)	(3.461.045)
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar/(zarar) (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,37)	(0,07)
Durdurulan faaliyetlerden net dönem karı	-	10.559.303
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar (Hisse başına 1 TL olarak)	-	0,22

17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.051.658	1.225.549
Holding dağıtım giderleri	399.787	541.459
Kira giderleri	279.347	381.649
Araç giderleri	44.136	18.479
Kıdem tazminatı karşılık gideri	32.054	21.599
Vergi resim ve harç giderleri	31.342	381.775
Amortisman ve itfa giderleri	21.033	41.361
Haberleşme giderleri	4.878	14.986
Diğer giderler	141.494	208.872
	2.005.729	2.835.729

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Hasılat		
Otel kira gelirleri (*)	12.016.290	9.513.295
Diğer kira gelirleri (**)	2.306.454	183.246
	14.322.744	9.696.541

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Satışların maliyeti (-)		
Otel kira giderleri (-)	(3.760.938)	(3.425.916)
Diğer kira giderleri (-)	(825.347)	(62.180)
Diğer maliyetler (-)	(1.267.913)	(235.205)
	(5.854.198)	(3.723.301)

19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Şüpheli alacak karşılık iptal geliri	5.103.953	-
İştirak hisse satış geliri	780.621	-
Hizmet gelirleri	769.852	432.541
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Dipnot 7)	-	17.341.695
Diğer gelirler	150.259	32.056
	6.804.685	17.806.292

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(2.178.636)	(136.850)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7)	(17.841.695)	(83.333)
Karşılık giderleri (-) (*)	-	(652.013)
Diğer giderler (-)	(230.179)	(1.753)
	(20.250.510)	(873.949)

(*) 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıl için ilgili tutarın tamamı detayları Dipnot 14’te belirtilen 6736 sayılı kanun çerçevesinde oluşan vergi giderlerinden oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Finansman gelirleri		
Kambiyo karları	34.341.276	14.107.625
Alacak reeskont gelirleri	306.791	-
	34.648.067	14.107.625

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Finansman giderleri (-)		
Kambiyo zararları (-)	(43.459.228)	(46.182.840)
Kullanılan kredilere ödenen faiz giderleri (-)	(5.843.273)	(8.846.978)
Kullanılan kredilere ödenen komisyon giderleri (-)	(5.033.189)	(1.262.498)
Alacak reeskont giderleri (Dipnot 5)	-	(306.791)
Diğer finansman giderleri (-)	(7.829)	(9.576)
	(54.343.519)	(56.608.683)

21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir		
Kambiyo karları	11.302.496	22.213.642
Faiz gelirleri (*)	1.668.470	3.830.191
	12.970.966	26.043.833

(*) 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıl için ilgili tutarın tamamı (31 Aralık 2016: 3.802.766 TL) Şirket’in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak işletmiş olduğu adat gelirlerinden oluşmaktadır.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Kambiyo zararları	(8.316.818)	(7.145.952)
	(8.316.818)	(7.145.952)

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Ticari ve diğer alacaklar:

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

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar (***)	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Yıldız Holding A.Ş.	-	32.645.737	-	48.586.092
Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş.	-	376.466	-	18.156
Penta Teknoloji Ür. Dağ. Tic. A.Ş.	-	46.891	-	-
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	-	23.600	-	-
Ak Alev Manyezit Levha Üretim ve Sanayi A.Ş.	-	16.849	-	15.909
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	-	11.233	-	52.304
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	37.465.873	-
Enfesler Gıda Pazarlama A.Ş. (**)	-	-	12.144.950	-
Diğer	-	6.207	-	5.669
	-	33.126.983	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 31 Aralık 2016 itibarıyla alacaklarından oluşmaktadır. Pervin Finansal Kiralama A.Ş.'nin eski unvanı Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.'dir.

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

(***) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %78'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2016: %81).

b) Finansal yatırımlar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Satılmaya hazır finansal varlıklar	292.260.387	88.550.000
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	292.260.387	88.550.000
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	67.999	21.505
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	67.999	21.505
	292.328.386	88.571.505

31 Aralık 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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Ticari borçlar:

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

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
RAM Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	627.252	-	185.139	-
MCI Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	557.646	-	163.036	-
Pakyağ San. Tic. A.Ş.	80.148	-	-	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş.	30.540	-	-	-
Önem Gıda San. Ve Tic.A.Ş.	4.218	-	72	-
Beta Marina Liman ve Çek. İşl. A.Ş.	4.130	-	-	-
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	1.551	-	-	-
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	-	-	11.536.370	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	-	87.621
Horizon Hızlı Tük. Ür. Paz. Tic. A.Ş.	-	-	73.373	-
Pasifik Tük. ve Ür. Satış ve Tic. A.Ş.	-	-	1.474	-
Toplam	1.305.485	-	11.959.464	87.621

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %80' ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2016: %98).

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

d) Hasılat:

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	1.599.786	-
Exper Bilgisayar Sis. San. ve Tic. A.Ş.	74.160	-
İzsal G. Menkul Geliştirme A.Ş.	-	183.246
Toplam	1.673.946	183.246

e) Yatırım faaliyetlerinden gelir/(giderler):

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yıldız Holding A.Ş.	956.597	1.222.267
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	711.873	2.580.499
Toplam	1.668.470	3.802.766

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıl içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %13'üdür (31 Aralık 2016: %15).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 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 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Ücretler ve diğer faydalar	142.830	1.248.503
Yönetim kurulu huzur hakkı	186.464	67.241
	329.294	1.315.744

23 - DURDURULAN FAALİYETLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Esas faaliyet karı	-	12.657.880
Finansman faaliyetlerinden gelirler	-	-
Finansman faaliyetlerinden giderler	-	-
Dönem vergi gideri	-	(2.098.577)
Durdurulan faaliyetler net dönem karı	-	10.559.303

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

24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaçları ve politikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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.

24.1 Piyasa riski

(i) Döviz kuru riski

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

	31 Aralık 2017				31 Aralık 2016			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Ticari alacaklar	-	-	-	-	37.465.873	10.646.134	-	-
Parasal finansal varlıklar	25.295.096	6.427.073	233.157	-	73.139.906	19.910.238	826.476	1.638
Toplam varlıklar	25.295.096	6.427.073	233.157	-	110.605.779	30.556.372	826.476	1.638
Ticari borçlar	60.982	503	13.085	-	11.607	471	2.682	-
Finansal yükümlülükler	139.402.186	36.958.081	-	-	209.502.356	59.531.245	-	-
Parasal olan diğer Yükümlülükler	91.015	17.305	5.701	-	140.314	17.305	21.406	-
Parasal olmayan diğer Yükümlülükler	92.471	6.279	15.234	-	85.283	6.397	16.920	-
Toplam Yükümlülükler (-)	139.646.654	36.982.168	34.020	-	209.739.563	59.555.417	41.009	-
Net yabancı para (yükümlülükler) /varlıklar	(114.351.558)	(30.555.095)	199.137	-	(99.133.784)	(28.999.045)	785.467	1.638

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
ABD Doları	3,7719	3,5192
Avro	4,5155	3,7099

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 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	(11.525.076)	11.525.076	(11.525.076)	11.525.076
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(11.525.076)	11.525.076	(11.525.076)	11.525.076
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	89.920	(89.920)	89.920	(89.920)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	89.920	(89.920)	89.920	(89.920)
TOPLAM	(11.435.156)	11.435.156	(11.435.156)	11.435.156

	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 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

(ii) Faiz oranı riski

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

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri nakit akım yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %0,5 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı sırasıyla kar 2.756.403 TL az , 2.890.894 TL fazla (31 Aralık 2016: 3.914.464 TL az, 4.132.436 TL fazla) olacaktı. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2017	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Rixos Hotel Premium	%7,00	%0,5	2.691.801	(2.563.629)
Dudullu Ofis Binası	%7,65	%0,5	199.093	(192.774)
31 Aralık 2016	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Rixos Hotel Premium	%4,60	%0,5	3.899.676	(3.689.699)
Dudullu Ofis Binası	%7,65	%0,5	232.760	(224.765)

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	135.340	690.352
Ticari alacaklar	24.524	66.238.422
Diğer alacaklar	42.200.715	60.197.801
Kısa vadeli borçlanmalar	139.402.186	209.502.356

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

(iii) Fiyat riski

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerinden taşınan 292.328.386 TL (31 Aralık 2016: 88.571.505 TL) değerinde halka açık şirketlere ait hisse senedi bulunmaktadır. Şirket'in analizlerine göre söz konusu hisselerin borsa fiyatında %10 oranında artış/azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla portföydeki halka açık hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinde ve Şirket'in vergi öncesi net varlıklarında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 29.232.839 TL (31 Aralık 2016: 8.857.151 TL) artış/azalış oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

24.2 Kredi riski

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacak		Diğer Alacak			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2017						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	24.524	33.126.983	9.073.732	135.340	-
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.774.415	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	24.524	33.126.983	299.317	135.340	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan.aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal değerlerin defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	8.774.415	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	56.278.994	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	(47.504.579)	-	-
Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.774.415	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-
Net değer in teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

24.3 Likidite riski

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

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

31 Aralık 2017

	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Alınan krediler	139.402.186	139.421.703	139.421.703	-	-	-
Ticari borçlar	1.640.151	1.640.151	334.666	1.305.485	-	-
Diğer borçlar	437.121	437.121	-	437.121	-	-
Diğer yükümlülükler	1.139.726	1.139.726	142.939	815.672	181.115	-
Toplam	142.619.184	142.638.701	139.899.308	2.558.278	181.115	-

31 Aralık 2016

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

24.4 Sermaye riski

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

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

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam finansal borçlar	139.402.186	209.502.356
Eksi: Hazır değerler	(135.340)	(690.352)
Net borç	139.266.846	208.812.004
Özkaynaklar	294.572.649	117.701.959
Net borç/özkaynaklar	0,47	1,77

25 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit değerler ve bankalar	135.340	135.340	690.352	690.352
Finansal yatırımlar	292.328.386	292.328.386	88.571.505	88.571.505
Ticari alacaklar	24.524	24.524	66.238.422	66.238.422
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Alınan krediler	139.402.186	139.402.186	209.502.356	209.502.356

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.
- İkinci seviye: 1. seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler .
- Üçüncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

31 Aralık 2017

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	292.328.386	-	-	292.328.386
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	97.416.667	97.416.667
Toplam	292.328.386	-	97.416.667	389.745.053

31 Aralık 2016

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	88.571.505	-	-	88.571.505
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	115.258.362	115.258.362
Toplam	88.571.505	-	115.258.362	203.829.867

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2 Ocak 2018 vadeli, 139.438.313 TL (36.967.659 ABD Doları) tutarındaki Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.’den kullanılmış olan kısa vadeli banka kredileri Yıldız Holding A.Ş.’den borç alınarak 2 Ocak 2018 tarihinde kapatılmıştır.

.....