

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. Yönetim Kuruluna

Giriş

1. Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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


Salim Ayanak SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 9 Ağustos 2018

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	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	7-23
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	24
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	25
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	25
DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-27
DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	27-28
DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	28-29
DİPNOT 10 FİNANSAL BORÇLAR	29
DİPNOT 11 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	29-32
DİPNOT 12 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	32-33
DİPNOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33-34
DİPNOT 14 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	35
DİPNOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	35-36
DİPNOT 16 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)	37
DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	37
DİPNOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37-38
DİPNOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	38
DİPNOT 20 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	38-39
DİPNOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	39
DİPNOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40-42
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-49
DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ	49-50

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**30 HAZİRAN 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	192.748	135.340
Finansal yatırımlar			
- Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	4, 22	34.961	67.999
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar	4, 22	34.961	67.999
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	7.063.691	24.524
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	12, 22	375.927	33.126.983
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12	8.705.390	9.073.732
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	6	277.500	80.410
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	14	861.283	38.354
Ara Toplam		17.511.500	42.547.342
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	8	140.004	708.873
Toplam dönen varlıklar		17.651.504	43.256.215
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar			
- Satılmaya hazır finansal yatırımlar	4	170.390.212	292.260.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	96.916.667	97.416.667
Maddi duran varlıklar			
- Mobilya ve demirbaşlar	8	814	5.011
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer haklar	9	352	704
Ertelenmiş vergi varlığı	11	12.821.248	4.562.737
Toplam duran varlıklar		280.129.293	394.245.506
TOPLAM VARLIKLAR		297.780.797	437.501.721

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**30 HAZİRAN 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	10	-	139.402.186
- Banka kredileri	10	-	139.402.186
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 22	4.345.017	1.305.485
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	212.495	334.666
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		34.731	26.038
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	12, 22	251.783	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12	457.664	437.121
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	67.019	60.362
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	49.831	89.702
Diğer kısa vadeli yükümlülükler			
- İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler	14	444.510	958.611
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		5.863.050	142.614.171
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer Borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	118.334.728	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	30.080	133.786
Diğer uzun vadeli yükümlülükler			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli yükümlülükler	14	181.115	181.115
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		118.545.923	314.901
Toplam yükümlülükler		124.408.973	142.929.072
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	46.846.881	46.846.881
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	13.317.151	12.854.250
Geri alınan paylar	15	(466.028)	(466.028)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		10.016	11.480
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		10.016	11.480
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)			
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		65.436.712	180.969.637
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları		65.436.712	180.969.637
Geçmiş yıllar karları		53.893.528	71.605.914
Net dönem karı		(5.666.436)	(17.249.485)
Toplam özkaynaklar		173.371.824	294.572.649
TOPLAM KAYNAKLAR		297.780.797	437.501.721

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 VE 2017 ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	8.063.442	4.249.782	7.068.869	3.474.279
Satışların maliyeti (-)	18	(4.132.610)	(2.719.187)	(2.277.181)	(1.157.454)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		3.930.832	1.530.595	4.791.688	2.316.825
Genel yönetim giderleri (-)	17	(1.026.151)	(488.411)	(1.020.232)	(519.526)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	282.168	85.018	4.019.691	(569.125)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(904.383)	(324.244)	(1.680.009)	(1.418.604)
Esas faaliyet karı / (zararı)		2.282.466	802.958	6.111.138	(190.430)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	79.717	10.019	9.765.344	531.801
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(103.550)	(868)	(6.964.435)	(1.369.471)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı / (zararı)		2.258.633	812.109	8.912.047	(1.028.100)
Finansman gelirleri	20	1.149.771	574.891	23.365.330	6.612.455
Finansman giderleri (-)	20	(11.016.980)	(5.674.278)	(28.752.998)	(3.205.578)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı		(7.608.576)	(4.287.278)	3.524.379	2.378.777
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		1.942.140	891.249	(545.636)	(471.755)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	11	1.942.140	891.249	(545.636)	(471.755)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı		(5.666.436)	(3.396.029)	2.978.743	1.907.022
Dönem (zararı)/karı		(5.666.436)	(3.396.029)	2.978.743	1.907.022
Pay başına kazanç					
Sürdülen faaliyetlerden pay başına zarar (-)	16	(0,12)	(0,07)	0,06	0,04
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları, vergi sonrası		(1.464)	(847)	(14.354)	(708)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gider, vergi sonrası (-)		(115.532.925)	(87.428.494)	29.212.500	(1.282.500)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları)	4	(115.532.925)	(87.428.494)	29.212.500	(1.282.500)
DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(115.534.389)	(87.429.341)	29.198.146	(1.283.208)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(121.200.825)	(90.825.370)	32.176.889	623.814

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	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		-	-	-	(14.354)	29.212.500	2.978.743	-	32.176.889
- Dönem karı		-	-	-	-	-	2.978.743	-	2.978.743
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(14.354)	29.212.500	-	-	29.198.146
30 Haziran 2017	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	4.088	16.055.000	2.978.743	71.605.914	149.878.848
1 Ocak 2018	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	11.480	180.969.637	(17.249.485)	71.605.914	294.572.649
Transferler (*)		-	462.901	-	-	-	17.249.485	(17.712.386)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(1.464)	(115.532.925)	(5.666.436)	-	(121.200.825)
- Dönem karı		-	-	-	-	-	(5.666.436)	-	(5.666.436)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(1.464)	(115.532.925)	-	-	(115.534.389)
30 Haziran 2018	15	46.846.881	13.317.151	(466.028)	10.016	65.436.712	(5.666.436)	53.893.528	173.371.824

(*) Bakınız Dipnot 15.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem (zararı) / karı</i>		(5.666.436)	2.978.743
Dönem net karı mutabakatını ile ilgili düzeltmeler:			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler			
<i>Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler</i>	4	500.000	(11.894)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	21	(63.055)	(1.210.793)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	9.821.851	4.183.830
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		146.514	(2.907.920)
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		179.070	-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8,9	5.710	10.517
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara olan ticari borçlardaki azalış</i>		(3.039.532)	-
<i>İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış</i>		122.171	102.594
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış</i>		32.751.056	41.019.946
<i>İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış</i>		(473.970)	1.615.067
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan olan ticari alacaklardaki azalış</i>		-	38.466.054
<i>İlişkili olmayan taraflardan olan alacaklardaki artış</i>		(7.039.167)	1.280.980
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki artış</i>		117.601.559	-
<i>İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış</i>		20.543	(63.962)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki azalış		(8.693)	(44.180)
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		144.857.621	85.418.982
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Verilen avans ve borçlar			
<i>İlişkili taraflara verilen avans ve borçlar</i>		2.819.383	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	8,9	567.708	-
Alınan faiz		63.055	1.210.793
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen / (kullanılan) nakit		3.450.146	1.210.793
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)			
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)</i>		(139.438.314)	(84.311.949)
Ödenen faiz		(8.725.157)	(1.305.122)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen / (kullanılan) net nakit		(148.163.471)	(85.617.071)
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-) (A+B+C)		144.296	1.012.704
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(86.888)	(75.588)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	135.340	690.352
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	192.748	1.627.468

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 2017: %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.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 157.828 TL (31 Aralık 2017: 148.756 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.120.057 TL (31 Aralık 2017: 56.278.994 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 13.801.225 TL (31 Aralık 2017: 47.504.579 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 12). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2018 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Haziran 2018 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	30 Haziran 2018		30 Haziran 2017	
	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 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 4’tür (31 Aralık 2017: 4).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Ağustos 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 2017 : Yoktur).

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS’ye uygunluk beyanı

Şirket, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’ nın Seri: II, 14.1 No’ lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34, “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

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

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

TMS’ye uygun finansal tabloların “Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili” formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK’nın 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

2.1.2 Netleştirme / mahsup

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

2.1.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler

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

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Şirket’in 30 Haziran 2018 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 17.651.504 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 5.863.050 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 30 Haziran 2017 itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “satışların maliyeti ” hesabı içerisinde sınıflanan 500.000 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.

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- 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. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- 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. UMSK, 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.

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- 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.
- 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.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler :

- 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 TAS 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 muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler
ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)**

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler :

- 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. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 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.

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- 2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3, ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11, ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12, ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23, ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

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

- a. TFRS 16, ‘Kiralama işlemleri’
- b. TFRS Yorum 22, ‘Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar’

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 2, “Hisse bazlı ödemeler” değişiklikler,
- TMS 12, ‘Gelir vergileri’ değişiklikler
- TMS 40, ‘Yatırım amaçlı gayrimenkuller’ değişiklikler
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’
- 2015-2017 dönemi yıllık iyileştirmeler
- TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ değişiklikler
- TFRS 4, ‘Sigorta sözleşmeleri’ değişiklikler
- TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ değişiklikler
- TFRS 9, ‘Finansal araçlar’ değişiklikler
- TMS 28, ‘İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’ değişiklikler

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari borçlar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

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 değerlemesinden doğan kur farkı gelir ya da gideri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyetleri

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

Kredi düzenlemeleri için ödenen ücretler kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının kullanılmasının olası olduğu durumlarda kredi işlem maliyeti olarak tanımlanır. Bu durumda, ücret kredi kullanımına kadar ertelenir. Kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının 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.

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

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

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

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

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).

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

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 (Dipnot11).

(ii) Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

(iii) Transfer fiyatlandırması

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Ticari alacaklar

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

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

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

(ii) Kiracı konumunda

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

(iii) Şüpheli finansal kiralama alacakları karşılığı

Finansal kiralama alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam finansal kiralama alacakları karşılığı Şirket'in finansal kiralama alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 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.

Hasılat

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

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 ortaklığıdır.

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

(i) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar

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

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 31 Aralık 2033 yılının sonuna kadar kiralamayı ve kira geliri elde etmeyi planladığından Şirket yapmış olduğu bu yatırımı Dipnot 2'de detaylı olarak anlatılan ilgili TMS'ler gereği yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte ve 31 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 değerleme 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 mevkisinde 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 30 Haziran 2018 itibarıyla 8.416.667 TL olarak tespit etmiştir. (31 Aralık 2017 : 8.916.667)

(ii) 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. 29 Mayıs 2018 tarihinde Bedelsiz Sermaye Artışı yapılmıştır. 30 Haziran 2018 itibarıyla, Şirket 68.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2017: 2.470.502 TL). 30 Haziran 2018 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34'tür (31 Aralık 2017: %10,34).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

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 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarında satılmaya hazır finansal varlık olarak tanımlamıştır.

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

Şirket, satılmaya hazır finansal varlık olarak tanımladığı finansal yatırımı Kerevitaş'ın borsada hisseleri işlem gören bir şirket olması dolayısıyla, söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değer hesaplamasında piyasada gözlemlenebilir ve ölçülebilir bir girdi olan borsadaki kotasyon fiyatını kullanmış ve söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değerini bilanço tarihi itibarıyla Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de kapanış itibarıyla oluşan hissenin bekleyen en iyi alış fiyatının Şirket'in sahiplik oranıyla çarpılması yoluyla tespit etmiştir.

(iii) Ertelenmiş vergi varlığının tanınması

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, son indirim tarihi 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 olan 23.030.643 TL, 17.954.062 TL ve 43.873.444 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 17.650.495 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 11).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

(iv) Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 157.828 TL (31 Aralık 2017: 148.756 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.120.057 TL (31 Aralık 2017: 56.278.994 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 13.801.225 TL (31 Aralık 2017: 47.504.579 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 12). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2017 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Haziran 2018 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.

(v) Şüpheli alacak karşılıkları

Diğer alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam Şüpheli alacaklar karşılığı Şirket'in bütün alacaklarını kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla "Diğer alacaklar" içerisinde gösterilmiştir.

Şirket, Dipnot 1'de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında şüpheli alacaklarına ilişkin karşılıklarını, alacaklarına ilişkin tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır.

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	192.748	135.340
	192.748	135.340

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesiz mevduatların para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
TL	70.199	29.022
ABD doları	69.118	57.902
Avro	53.431	48.416
	192.748	135.340

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Hisse senetleri (*)	34.961	67.999
	34.961	67.999

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Hisse senetleri (*) (**)	170.390.212	292.260.387
	170.390.212	292.260.387

(*) 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 ise 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.

Kerevitaş'ın 29 Mayıs 2018 tarihinde yapmış olduğu Bedelsiz Sermaye Artışı ile birlikte, Kerevitaş'ın çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 662.000.000 TL nominal değerli paya çıkarılmış olup, Şirket 68.429.804 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2017: 2.470.502 TL). 30 Haziran 2018 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34'tür (31 Aralık 2017: %10,34).

	2018	2017
Dönem başı - 1 Ocak	292.328.386	88.571.505
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	(33.038)	11.894
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları (*)	(121.870.175)	30.750.000
Dönem sonu - 30 Haziran	170.425.173	119.333.399

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların vergi sonrası net değer azalışı 115.532.925 TL'dir (30 Haziran 2017: 29.212.500 TL net değer artışı).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	7.063.691	24.524
	7.063.691	24.524

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 7.063.691 TL tutarındaki ticari alacaklar, Dipnot 1 ve Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22) (*)	4.345.017	1.305.485
Sigorta ve reasürans borçları	179.070	144.455
Diğer ticari borçlar	33.425	190.211
	4.557.512	1.640.151

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 3.580.654 TL'lik (31 Aralık 2017: 1.184.898 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.

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	277.500	80.410
	277.500	80.410

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	88.500.000	88.500.000
Dudullu Ofis Binası kullanım hakkı (**)	8.416.667	8.916.667
	96.916.667	97.416.667

(*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR’ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.’ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı’ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı’na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket’e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket’e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket’e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın izni kapsamında Şirket 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara hesap döneminde işletim hakkını kiralarak 5.393.140 TL (30 Haziran 2017: 5.962.248 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 mevkisinde 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 18).

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

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

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 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.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017
Dönem başı - 1 Ocak	97.416.667	115.256.667
Değer kaybı	(500.000)	(500.000)
Dönem sonu - 30 Haziran	96.916.667	114.756.667

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan, elden çıkarılacak bir gruba dahil varlıklar	30 Haziran 2018
Maliyet					
Arsalar (*)	607.208	-	(567.708)	(39.500)	-
Döşeme ve demirbaşlar	194.130	-	-	-	194.130
Binalar (*)	116.100	-	-	(116.100)	-
	917.438	-	(567.708)	(155.600)	194.130
Birikmiş amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(189.119)	(4.197)	-	-	(193.316)
Binalar (*)	(14.435)	(1.161)	-	15.596	-
	(203.554)	(5.358)	-	15.596	(193.316)
Net defter değeri	713.884				814

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan, elden çıkarılacak bir gruba dahil varlıklar	30 Haziran 2017
Maliyet					
Arsalar (*)	607.208	-	-	(607.208)	-
Yapılmakta olan yatırımlar	320.578	-	-	-	320.578
Döşeme ve demirbaşlar	194.130	-	-	-	194.130
Binalar (*)	116.100	-	-	(116.100)	-
	1.238.016	-	-	(723.308)	514.708
Birikmiş amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(175.413)	(6.854)	-	-	(182.267)
Binalar (*)	(12.113)	(1.161)	-	13.274	-
	(187.526)	(8.015)	-	13.274	(182.267)
Net defter değeri	1.050.490				332.441

(*) Satışı gerçekleştirilmesi planlanan maddi duran varlıklar, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda “Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar” içerisinde sınıflanmış olup, ilgili satış işlemlerinin bir yıl içerisinde gerçekleşmesi planlanmaktadır.

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2018
Maliyet				
Haklar	608.112	-	-	608.112
	608.112	-	-	608.112
Birikmiş amortisman				
Haklar	(607.408)	(352)	-	(607.760)
	(607.408)	(352)	-	(607.760)
Net defter değeri	704			352

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 2017	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2017
Maliyet				
Haklar	10.608.112	-	-	10.608.112
	10.608.112	-	-	10.608.112
Birikmiş amortisman				
Haklar	(685.736)	(502.503)	-	(1.188.239)
	(685.736)	(502.503)	-	(1.188.239)
Net defter değeri	9.922.376			9.419.873

10 - FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018				31 Aralık 2017			
	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	-
	-	-	-	-	-	-	139.402.186	-
ABD Doları	-	-	-	-	36.958.081	2,44	139.402.186	-
Toplam	-	-	-	-	36.958.081		139.402.186	-

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergi

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar vergisi

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

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

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren yıla uygulanan efektif vergi oranı %22’dir (31 Aralık 2017: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2018 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir (31 Aralık 2017: %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.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Vergi öncesi (zarar) / kar	(7.608.576)	3.524.379
%22 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri / (gideri)	1.673.887	(704.876)
Vergi oranı değişikliği etkisi	194.549	-
(Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler)	(143)	(1.174)
Diğer indirim ve istisnalar	73.847	160.414
Toplam dönem vergi geliri/(gideri)	1.942.140	(545.636)

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Şüpheli alacak karşılıkları	13.220.652	46.641.621	2.644.130	9.328.324
Mali zararlar (*)	84.858.149	40.984.705	17.650.495	8.524.819
Alacak senetleri reeskontu	445.318	459.202	97.970	101.024
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	30.080	133.786	6.016	26.757
Personel ikramiye karşılığı	49.831	89.702	10.963	19.735
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	67.019	60.362	13.404	12.072
Satış amaçlı finansal varlıklar	17.880	50.919	3.576	10.184
Ertelenmiş vergi varlıkları	20.426.554	18.022.915		
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (**)	(69.198.450)	(191.068.625)	(3.598.319)	(9.935.568)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar	(20.034.931)	(17.612.091)	(4.006.987)	(3.522.418)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	-	(9.962)	-	(2.192)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)	(7.605.306)	(13.460.178)		
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	12.821.248	4.562.737		

(*) 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 yönetimin 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.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Haziran 2018 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
2018	43.873.444	31 Aralık 2023
	84.858.149	

30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net - 1 Ocak	4.562.737	10.414.238
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	1.942.140	(545.636)
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	6.316.371	(1.533.911)
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları / (kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	6.337.249	(1.537.500)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	(20.878)	3.589
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı, net – 30 Haziran	12.821.248	8.334.691

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	375.927	33.126.983
Şüpheli diğer alacaklar	22.120.057	56.278.994
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(13.801.225)	(47.504.579)
Verilen depozito ve teminatlar	45.915	41.463
Diğer çeşitli alacaklar (*)	340.643	257.854
	9.081.317	42.200.715

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 340.643 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 157.828 TL' si (31 Aralık 2017: 148.756 TL) Dipnot 1'de detaylı anlatıldığı üzere Şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarından oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem Başı - 1 Ocak	47.504.579	54.170.662
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	51.898	1.176.391
Dönem içi iptal edilen karşılıklar ve tahsilatlar (*)	(33.755.252)	(3.600.800)
Dönem Sonu - 30 Haziran	13.801.225	51.746.253

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 33.755.252 TL tutarındaki iptal edilen karşılıklar ve tahsilatların 33.927.653 TL tutarındaki kısmı, Şirket'in 30 Mart 2018 tarihinde gerçekleştirmiş olduğu gayrikabili rücu ile yapılmış olan alacağın temliğinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 22)	251.783	-
Diğer çeşitli borçlar	457.664	437.121
	709.447	437.121

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, borç ve gider karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	30.080	133.786
Kullanılmamış izin karşılığı	67.019	60.362
	97.099	194.148

Kıdem Tazminatı karşılığı:

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 5.001,76 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2018 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 %11,81 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,50 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: %4,49)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı kıdem tazminatı tavanı yılda bir ayarlandığı için, 1 Temmuz 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.434,42 TL (1 Ocak 2018: 5.001,76 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı - 1 Ocak	133.786	93.029
Faiz maliyeti	1.776	7.399
Hizmet maliyeti	4.653	7.025
Dönem içi ödemeler	(111.965)	-
Aktüeryal kayıp	1.830	17.943
Dönem sonu - 30 Haziran	30.080	125.396

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Personel ikramiye karşılığı	49.831	89.702
	49.831	89.702

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	842.312	-
Diğer dönen varlıklar	15.941	24.044
Verilen iş avansları	3.030	14.310
	861.283	38.354

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar	239.306	525.889
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	205.204	432.722
	444.510	958.611

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 108.669 TL’si (31 Aralık 2017 : 289.784 TL) Şirket’in 6736 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun” kapsamında oluşan vergi borcundan oluşmaktadır.

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	181.115	181.115
	181.115	181.115

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

15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	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	46.846.881	100,00

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Yasal Yedekler

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

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedek akçeler	6.758.642	6.758.642
	6.758.642	6.758.642

Diğer Yedekler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Enflasyon düzeltme farkları	6.095.608	6.095.608
	6.095.608	6.095.608

Şirket, 2017 yılı içerisinde iştirak hissesi satış kazancı istisnası sebebiyle 462.901 TL'yi TMS taksonomisine göre hazırlanan finansal tablolarda kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler altında sınıflandırmıştır.

Geri alınmış paylar

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16 - PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Net dönem (zararı) / karı	(5.666.436)	(3.396.029)	2.978.743	1.907.022
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	46.846.881	46.846.881	46.846.881	46.846.881
Pay başına (kayıp) / kazanç (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,12)	(0,07)	0,06	0,04

17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	653.592	326.106	531.285	352.703
Kira giderleri	106.247	27.148	139.673	69.836
Holding dağıtım giderleri	94.739	36.899	211.634	40.714
Kıdem tazminatı karşılık gideri	6.429	5.657	14.234	8.032
Vergi resim ve harç giderleri	28.833	4.329	9.006	1.806
Araç giderleri	21.784	11.546	22.183	10.803
Amortisman ve itfa giderleri	5.710	2.855	10.517	5.258
Haberleşme giderleri	2.091	1.009	2.556	1.233
Diğer giderler	106.726	72.862	79.144	29.141
	1.026.151	488.411	1.020.232	519.526

18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Hasılat				
Otel kira gelirleri (*)	6.767.558	3.601.840	5.962.248	2.920.968
Diğer kira gelirleri (**)	1.295.884	647.942	1.106.621	553.311
	8.063.442	4.249.782	7.068.869	3.474.279

(*) 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 7’de 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Satışların maliyeti (-)				
Otel kira giderleri (-)	(3.404.720)	(2.418.998)	(1.751.594)	(894.958)
Diğer kira giderleri (-)	(469.232)	(234.616)	(407.532)	(203.766)
Diğer maliyetler (-)	(258.658)	(65.573)	(118.055)	(58.730)
	(4.132.610)	(2.719.187)	(2.277.181)	(1.157.454)

19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Hizmet gelirleri	230.068	85.018	334.215	117.116
Şüpheli alacak karşılık iptal geliri	-	-	3.600.800	(765.270)
Diğer gelirler	52.100	-	84.676	79.029
	282.168	85.018	4.019.691	(569.125)

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7)	(500.000)	(250.000)	(500.000)	(250.000)
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(226.637)	(51.898)	(1.176.391)	(1.168.604)
Diğer giderler (-)	(177.746)	(22.346)	(3.618)	-
	(904.383)	(324.244)	(1.680.009)	(1.418.604)

20 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Finansman gelirleri				
Kambiyo karları	690.184	574.891	23.058.539	6.612.455
Alacak reeskont gelirleri	459.587	-	306.791	-
	1.149.771	574.891	23.365.330	6.612.455

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Finansman giderleri (-)				
Kullanılan kredilere ilişkin faiz giderleri (-)	(9.710.109)	(4.955.821)	(3.432.563)	(996.581)
Kambiyo zararları (-)	(749.810)	(732.660)	(23.897.391)	(1.395.327)
Alacak reeskont giderleri (Dipnot 5)	(445.319)	96.426	(671.777)	(523.415)
Kullanılan kredilere ilişkin komisyon giderleri (-)	(109.771)	(81.207)	(745.921)	(286.883)
Diğer finansman giderleri (-)	(1.971)	(1.016)	(5.346)	(3.372)
	(11.016.980)	(5.674.278)	(28.752.998)	(3.205.578)

21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir				
Kambiyo karları	16.662	9.315	8.554.551	178.660
Faiz gelirleri (*)	63.055	704	1.210.793	353.141
	79.717	10.019	9.765.344	531.801

(*) 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara dönemleri için ilgili tutarın tamamı (30 Haziran 2017: 1.210.793 TL) Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak işletmiş olduğu adet gelirlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)				
Kambiyo zararları	(103.550)	(868)	(6.964.435)	(1.369.471)
	(103.550)	(868)	(6.964.435)	(1.369.471)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ticari ve diğer alacaklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari ve diğer alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar (*)	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş.	-	299.454	-	376.466
Beta Marina Liman Yat ve Çek. İşl. A.Ş.	-	53.664	-	23.600
Ak Alev Manyezit Levha Üretim ve Sanayi A.Ş.	-	16.602	-	16.849
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	-	32.645.737
Penta Teknoloji Ür. Dağ. Tic. A.Ş.	-	-	-	46.891
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	-	-	-	11.233
Diğer	-	6.207	-	6.207
	-	375.927	-	33.126.983

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %0,4'ünü oluşturmaktadır (31 Aralık 2017: %78).

Finansal yatırımlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Satılmaya hazır finansal varlıklar	170.390.212	292.260.387
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	170.390.212	292.260.387
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	34.961	67.999
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	34.961	67.999
	170.425.173	292.328.386

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %100'ünü oluşturmaktadır (31 Aralık 2017: %100).

Ticari borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
Yıldız Holding A.Ş. (***)	-	118.586.511	-	-
RAM Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	1.899.163	-	627.252	-
MCI Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	1.681.491	-	557.646	-
Pakyağ San. Tic. A.Ş.	726.124	-	80.148	-
Beta Marina Liman ve Çek. İşl. A.Ş.	28.178	-	4.130	-
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	6.833	-	-	-
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	1.769	-	1.551	-
Önem Gıda San. ve Tic.A.Ş.	1.459	-	4.218	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	30.540	-
Toplam	4.345.017	118.586.511	1.305.485	-

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %95' ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2017: %80).

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

(***) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 118.586.511 TL tutarındaki ilişkili taraflara olan diğer borç tutarı, 2 Ocak 2018 tarihinde finansal borç geri ödemesi için alınmış olup, ilgili tutar Yıldız Holding'in kullanmış olduğu sendikasyon şartları çerçevesinde revize edilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Hasılat

30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	936.319	468.160	742.944	371.472
Exper Bilgisayar Sis. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	74.160	37.080
	936.319	468.160	817.104	408.552

Satışların Maliyeti

30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	1.077.891	554.477	935.550	480.041
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	952.410	490.103	816.044	414.917
Pakyağ San. Tic.A.Ş. (**)	469.233	234.616	135.844	135.844
Horizon HızlıTük. Ür. Paz.Tic.A.Ş. (**)	-	-	271.688	67.922
	2.499.534	1.279.196	2.159.126	1.098.724

(*) İlgili tutar Şirket'in Dipnot 5'de belirtildiği gibi Rixos Hotel Premium'dan dolayı oluşan kira giderlerinden oluşmaktadır.

(**) İlgili tutar Şirket'in Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Dudullu ofis binası kullanım hakkına ilişkin ödenen kira giderlerinden oluşmaktadır.

Yatırım faaliyetlerinden gelir

30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Yıldız Holding A.Ş.	62.351	-	500.268	135.762
Sun Doğal Gıda A.Ş.	704	704	-	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	710.525	217.379
	63.055	704	1.210.793	353.141

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %79' udur (30 Haziran 2017:%12).

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Haziran 2018 ve 30 Haziran 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Ücretler ve diğer faydalar	96.520	48.260	98.716	43.874
Yönetim kurulu huzur hakkı	80.772	41.409	55.805	39.780
	177.292	89.669	154.521	83.654

23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaçları ve politikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

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

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

Finansal risk faktörleri

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru riski

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018				31 Aralık 2017			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	122.547	15.155	10.064	-	106.318	15.351	10.722	-
Ticari alacaklar	7.063.691	1.548.817	-	-	24.524	6.502	-	-
Diğer alacaklar	6.766.277	1.364.875	101.991	-	25.164.254	6.405.220	222.435	-
Dönen varlıklar	13.952.515	2.928.847	112.055	-	25.295.096	6.427.073	233.157	-
Toplam varlıklar	13.952.515	2.928.847	112.055	-	25.295.096	6.427.073	233.157	-
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	-	-	139.402.186	36.958.081	-	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	60.982	503	13.085	-
Diğer borçlar	109.190	17.305	5.701	-	91.015	17.305	5.701	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	162.606	6.278	25.234	-	92.471	6.279	15.234	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)	271.796	23.583	30.935	-	139.646.654	36.982.168	34.020	-
Diğer borçlar	47.434.368	10.400.677	-	-	-	-	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler (-)	47.434.368	10.400.677	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler (-)	47.706.164	10.424.260	30.935	-	139.646.654	36.982.168	34.020	-
Net yabancı para (yükümlülükler) / varlıklar	(33.753.649)	(7.495.414)	81.120	-	(114.351.558)	(30.555.095)	199.137	-

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	4,5607	3,7719
Avro	5,3092	4,5155

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	30 Haziran 2018			
	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	(3.418.433)	3.418.433	(3.418.433)	3.418.433
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(3.418.433)	3.418.433	(3.418.433)	3.418.433
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık / yükümlülüğü	43.068	(43.068)	43.068	(43.068)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	43.068	(43.068)	43.068	(43.068)
TOPLAM	(3.375.365)	3.375.365	(3.375.365)	3.375.365

	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

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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme 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 2.417.897 TL az , 1.908.880 TL fazla (31 Aralık 2017 :2.756.403 TL az, 2.890.894 TL fazla) olacaktı. 30 Haziran 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2018	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Rixos Hotel Premium	%7,00	%0,5	1.712.984	(1.958.291)
Dudullu Ofis Binası	%7,65	%0,5	195.896	(189.606)
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)

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	192.748	135.340
Ticari alacaklar	7.063.691	24.524
Diğer alacaklar	9.081.317	42.200.715
Kısa vadeli borçlanmalar	-	139.402.186

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in faize duyarlı finansal varlığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Yoktur). Şirket'in değişken faizli finansal varlığı bulunmadığından faiz riski faiz riskine maruz kalmamaktadır. Bu nedenle faize duyarlılık tablosu sunulmamıştır.

Fiyat riski

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerinden taşınan 170.425.173 TL (31 Aralık 2017: 292.328.386 TL) değerinde halka açık şirketlere ait hisse senedi bulunmaktadır. Şirket'in analizlerine göre söz konusu hisselerin borsa fiyatında %10 oranında artış / azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla portföydeki halka açık hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinde ve Şirket'in vergi öncesi net varlıklarında 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 17.042.517 TL (31 Aralık 2017: 29.232.839 TL) artış / azalış oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski

Kredi riski, ticari ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacak		Diğer Alacak			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
30 Haziran 2018						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	7.063.691	375.927	8.705.390	192.748	-
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.318.832	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7.063.691	375.927	386.558	192.748	-
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	-	-	-	8.318.832	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	22.120.057	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	(13.801.225)	-	-
Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.318.832	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-
Net değer in teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 - 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 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.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Likidite riski

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

Şirket'in türev finansal yükümlülüğü yoktur. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2018

	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	4.557.512	4.557.512	212.495	4.345.017	-	-
Diğer borçlar	119.044.175	119.044.175	-	709.447	-	118.334.728
Diğer yükümlülükler	625.625	625.625	96.534	347.976	181.115	-
Toplam	124.227.312	124.227.312	309.029	5.402.440	181.115	118.334.728

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	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye riski

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

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

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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Toplam finansal borçlar	-	139.402.186
Eksi: Hazır değerler	(192.748)	(135.340)
Net borç	(192.748)	139.266.846
Özkaynaklar	173.371.824	294.572.649
Net borç / özkaynaklar	0,001	0,47

24 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

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

	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit değerler ve bankalar	192.748	192.748	135.340	135.340
Finansal yatırımlar	170.425.173	170.425.173	292.328.386	292.328.386
Ticari alacaklar	7.063.691	7.063.691	24.524	24.524
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Alınan krediler	-	-	139.402.186	139.402.186

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).

30 Haziran 2018

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	170.425.173	-	-	170.425.173
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	96.916.667	96.916.667
Toplam	170.425.173	-	96.916.667	267.341.840

31 Aralık 2017

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal 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