

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR VE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU		1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....		6-45
DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
DİPNOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
DİPNOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR	23
DİPNOT 5	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 6	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	24
DİPNOT 7	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25-26
DİPNOT 8	MADDİ DURAN VARLIKLAR	26-27
DİPNOT 9	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	27-28
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR	28
DİPNOT 11	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	29-31
DİPNOT 12	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	31-32
DİPNOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32-33
DİPNOT 14	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
DİPNOT 15	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	34-35
DİPNOT 16	PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	35-36
DİPNOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	36
DİPNOT 18	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	37
DİPNOT 20	FINANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	38
DİPNOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	38-39
DİPNOT 22	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	39-41
DİPNOT 23	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-43
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ	44-45
DİPNOT 25	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	45

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	313.665	135.340
Finansal yatırımlar	4, 22	57.307	67.999
- Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		57.307	67.999
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		57.307	67.999
Ticari alacaklar		3.869.929	24.524
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	3.869.929	24.524
Diğer alacaklar		9.728.921	42.200.715
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	12, 22	520.677	33.126.983
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12	9.208.244	9.073.732
Peşin ödenmiş giderler	6	28.555	80.410
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		28.555	80.410
Diğer dönen varlıklar	14	34.303	38.354
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		34.303	38.354
Ara Toplam		14.032.680	42.547.342
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	8	140.584	708.873
Toplam dönen varlıklar		14.173.264	43.256.215
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	262.614.362	292.260.387
- Satılmaya hazır finansal yatırımlar		262.614.362	292.260.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	97.166.667	97.416.667
Maddi duran varlıklar	8	2.913	5.011
- Mobilya ve demirbaşlar		2.913	5.011
Maddi olmayan duran varlıklar	9	528	704
- Diğer haklar		528	704
Ertelenmiş vergi varlığı	11	7.134.133	4.562.737
Toplam duran varlıklar		366.918.603	394.245.506
TOPLAM VARLIKLAR		381.091.867	437.501.721

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	10	-	139.402.186
- İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		-	139.402.186
- Banka kredileri		-	139.402.186
Ticari borçlar		3.005.179	1.640.151
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 22	2.920.968	1.305.485
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	84.211	334.666
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		44.666	26.038
Diğer borçlar		113.046.543	437.121
- İlişkili taraflara diğer borçlar	12, 22	112.601.985	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12	444.558	437.121
Kısa vadeli karşılıklar		179.359	150.064
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	67.231	60.362
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	112.128	89.702
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	412.345	958.611
- İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		412.345	958.611
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		116.688.092	142.614.171
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	181.115	181.115
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli yükümlülükler		181.115	181.115
Uzun vadeli karşılıklar	13	25.466	133.786
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		25.466	133.786
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		206.581	314.901
Toplam yükümlülükler		116.894.673	142.929.072
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	46.846.881	46.846.881
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		12.854.250	12.854.250
- Yasal yedekler	15	6.758.642	6.758.642
- Diğer yedekler	15	6.095.608	6.095.608
Geri alınan paylar	15	(466.028)	(466.028)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		10.863	11.480
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		10.863	11.480
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		10.863	11.480
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		152.865.206	180.969.637
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		152.865.206	180.969.637
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/(kayıpları)		152.865.206	180.969.637
Geçmiş yıllar karları		54.356.429	71.605.914
Net dönem karı		(2.270.407)	(17.249.485)
Toplam özkaynaklar		264.197.194	294.572.649
TOPLAM KAYNAKLAR		381.091.867	437.501.721

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari dönem 1 Ocak - 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş dönem 1 Ocak - 31 Mart 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	3.813.660	3.594.590
Satışların maliyeti (-)	18	(1.413.423)	(1.119.727)
Ticari faaliyetlerden brüt kar/(zarar)		2.400.237	2.474.863
Genel yönetim giderleri (-)	17	(537.740)	(500.706)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	197.150	4.588.816
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(580.139)	(261.405)
Esas faaliyet karı		1.479.508	6.301.568
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	69.698	9.233.543
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(102.682)	(5.594.964)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		1.446.524	9.940.147
Finansman gelirleri	20	574.880	16.752.875
Finansman giderleri (-)	20	(5.342.702)	(25.547.420)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı(-)/karı		(3.321.298)	1.145.602
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri(-)		1.050.891	(73.881)
- Ertelenmiş vergi geliri	11	1.050.891	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)	11	-	(73.881)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) /karı		(2.270.407)	1.071.721
Dönem (zararı)/karı		(2.270.407)	1.071.721
Pay başına kazanç			
Sürdülen faaliyetlerden pay başına zarar (-)	16	(0,05)	0,02
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları, vergi sonrası		(617)	(13.646)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider), vergi sonrası		(28.104.431)	30.495.000
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları)	4	(28.104.431)	30.495.000
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDERLERİ)		(28.105.048)	30.481.354
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(30.375.455)	31.553.075

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar (-)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kayıpları (-)	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		-	-	-	(13.646)	30.495.000	1.071.721	-	31.553.075
- Dönem karı		-	-	-	-	-	1.071.721	-	1.071.721
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(13.646)	30.495.000	-	-	30.481.354
31 Mart 2017	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	4.796	17.337.500	1.071.721	71.605.914	149.255.034
	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar (-)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları	Dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
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		-	-	-	-	-	17.249.485	(17.249.485)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(617)	(28.104.431)	(2.270.407)	-	(30.375.455)
- Dönem zararı		-	-	-	-	-	(2.270.407)	-	(2.270.407)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(617)	(28.104.431)	-	-	(28.105.048)
31 Mart 2018	15	46.846.881	12.854.250	(466.028)	10.863	152.865.206	(2.270.407)	54.356.429	264.197.194

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2018 VE 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Mart 2018	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Mart 2017
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/zararı (-)		(2.270.407)	1.071.721
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı/zararı (-)</i>		(2.270.407)	1.071.721
Dönem net karı mutabakatını ile ilgili düzeltmeler:			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		250.000	-
<i>Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler</i>	7	250.000	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	21	(62.351)	(857.652)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	5.325.552	3.045.356
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(2.808)	(4.245.738)
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		(112.328)	7.786
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8,9	2.855	(2.025)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		1.365.028	51.573
<i>İlişkili taraflara olan ticari borçlardaki azalış</i>		1.615.483	51.573
<i>İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki (artış)/azalış</i>		(250.455)	-
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		32.471.794	1.264.682
<i>İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış</i>		32.606.306	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış</i>		(134.512)	1.264.682
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		3.845.405	3.542.177
<i>İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki azalış/(artış)</i>		3.845.405	3.542.177
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		112.609.422	-
<i>İlişkili taraflara olan diğer borçlardaki artış</i>		112.601.985	-
<i>İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış</i>		7.437	-
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		153.422.162	3.877.880
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Verilen avans ve borçlar		(9.014.695)	36.757.361
<i>İlişkili taraflara verilen avans ve borçlar</i>		(9.014.695)	36.757.361
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	8,9	567.708	-
Alınan faiz		62.351	857.652
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit		(8.384.636)	37.615.013
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(139.438.314)	(39.028.410)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)</i>		(139.438.314)	(39.028.410)
Ödenen faiz	20	(5.325.552)	(1.468.374)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen/(kullanılan) net nakit		(144.763.866)	(40.496.784)
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-) (A+B+C)		273.660	996.109
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(95.335)	-
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler		135.340	690.352
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler		313.665	1.686.461

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

29 Eylül 2006 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Şirket’in, bağlı ortaklığı Toprak Finansal Kiralama A.Ş. ile adı geçen şirketin tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle birleşmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemi 6 Ekim 2006 tarihinde gerçekleşmiş olup, 11 Ekim 2006 tarih ve 6661 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek kesinleşmiştir. Söz konusu birleşme ile Şirket halka açılmış ve birleşme sonrasında ilk kez 31 Aralık 2006 tarihinde finansal tablo düzenleyip Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’na (Borsa İstanbul) sunmuştur. Şirket hisselerinin %6,97’si (31 Aralık 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 kiralama ile 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 yürütmek 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 Pervin Finansal Kiralama A.Ş.’ye devredilmiştir. Devredilen sözleşmelere ilişkin alacak bedelleri ilgili sözleşmelere ait anaparaların üzerine, son kira fatura tarihinden devir tarihine kadar geçen günler için hesaplanan kira gelirlerinin eklenmesi yoluyla tespit edilmiş ve taraflar arasında imzalanmış olan devir sözleşmeleri uyarınca devredilen finansal kiralama sözleşmelerinden doğan bütün yükümlülüklerle devir tarihinden sonra doğabilecek faiz, kambiyo ve tahsil edilememe risklerinin tamamının devralan tarafa geçmiş ve Şirket üzerinde devredilen alacaklara ilişkin bir yükümlülük kalmamıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bu duruma ilaveten, Şirket’in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 151.185 TL (31 Aralık 2017: 148.756 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.035.943 TL (31 Aralık 2017: 56.278.994 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 13.845.754 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 31 Mart 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 ayrılmış olduğu karşılıkları “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” kalemleri altında muhasebeleştirmiştir (Dipnot 12 ve 19).

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

Adı Soyadı/Unvanı	31 Mart 2018		31 Aralık 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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 4’tür (31 Aralık 2017: 4).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 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 : Bulunmamaktadır).

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS’ye uygunluk beyanı

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

2.1.2 Netleştirme/mahsup

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

2.1.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler

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

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Şirket’in 31 Mart 2018 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 14.173.264 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 116.688.092 TL’dir. Şirket yönetiminin Şirket faaliyetleri kapsamında gerekli olması halinde Şirket’in kısa vadeli ilave fon sağlaması konusunda planlamaları mevcuttur.

2.1.5 Raporlanan para birimi

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

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

Şirket’in 31 Mart 2017 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ” satışların maliyeti” hesabı içerisinde sınıflanan 250.000 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Yeni ya da Düzenlenmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının ve Yorumların Uygulanması

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla geçerli 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.
- 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.
- 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 asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. 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 muhasebeleştirme 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- 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.

31 Mart 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 IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. 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 olmadığı 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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,

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari borçlar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Alım - satım amaçlı menkul 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).

Satılmaya hazır menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan “Gerçekleşmemiş kar ve zararlar” ilgili finansal varlığa karşılık gelen değer tahsili, varlığın satılması, elden çıkarılması veya zafiyete uğraması durumlarından birinin gerçekleşmesine kadar dönemin gelir tablosuna yansıtılmamakta ve özkaynaklar içindeki “Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları” hesabında izlenmektedir.

Söz konusu finansal varlıkların tahsil edildiğinde veya elden çıkarıldığında özkaynak içinde yansıtılan birikmiş yeniden değerlendirme farkları kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Bu tür varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde geçici olmayan bir değer düşüklüğünün saptanması halinde, bu tür değer düşüklüklerinin etkisi kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Yabancı para işlemleri

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyetleri

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

Kredi düzenlemeleri için ödenen ücretler kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının kullanılmasının olası olduğu durumlarda kredi işlem maliyeti olarak tanımlanır. Bu durumda, ücret kredi kullanımına kadar ertelenir. Kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının kullanılabileceğine dair bir kanıtın bulunmadığı durumlarda ücret likidite sağlama amaçlı bir ön ödeme olarak kabul edilerek aktifleştirilir ve ilgili olduğu kredi düzenlemesinin süresi boyunca itfa edilir.

Maddi duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar

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

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

Sermaye ve temettüleri

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin 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).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

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

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

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

Pay başına kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç/(kayıp), net karın/(zararın), yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç/(kayıp) hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır (Dipnot 16).

İlişkili taraflar

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

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(ii) *Ertelenmiş vergi*

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

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

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

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

(iii) *Transfer fiyatlandırması*

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari alacaklar

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

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

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

Finansal kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

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

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

(ii) Kiracı konumunda

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

(iii) Şüpheli finansal kiralama alacakları karşılığı

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

Durdurulan faaliyetler

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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

- 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;

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

(i) İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Şirket’in 31 Mart 2018 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 14.173.264 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 116.688.092 TL’dir. Şirket yönetiminin Şirket faaliyetleri kapsamında gerekli olması halinde Şirket’in kısa vadeli ilave fon sağlaması konusunda planlamaları mevcuttur (Dipnot 26).

(ii) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar

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

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 31 Aralık 2033 yılının sonuna kadar kiralamayı ve kira geliri elde etmeyi planladığından Şirket yapmış olduğu bu yatırımı Dipnot 2’de detaylı olarak anlatılan ilgili TMS’ler gereği yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte ve 31 Mart 2018 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2017 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 88.500.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirket, sahipliği bir ilişkili kuruluşu olan “Horizon Hızlı Tük. Ür. Paz. Tic. A. Ş.” ye ait ve işletim ve kira geliri elde etme hakkı yine bir ilişkili kuruluşu olan İzsal Gayrimenkul A.Ş.’ye ait olan Dudullu mevkinde bulunan bir ofis binasının 1 Aralık 2016 tarihinden geçerli olmak suretiyle 10 yıl boyunca kullanım hakkını 10.000.000 TL tutar karşılığında elde etmiş olup ilgili gayrimenkul üzerinden kira geliri elde etmektedir. Şirket, ilgili yatırımının gerçeğe uygun değerini 31 Mart 2018 itibarıyla 8.666.667 TL olarak tespit etmiştir. (31 Aralık 2017 : 8.916.667)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (devamı)

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

Bununla beraber Şirket Yönetimi, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararlarının işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması nedeniyle 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablolarında ilgili yatırımları yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamıştır.

(iv) Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

21 Kasım 2017 tarihinde 21.998 TL nominal değerli paylar ve 22 Kasım 2017 tarihinde 7.500 TL nominal değerli paylar Şirket tarafından satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2017 tarih ve 40/1366 sayılı kararı ile onaylı İhraç Belgesi kapsamında, Kerevitaş çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 23.900.000 TL nominal değerli paya çıkarılmıştır. 31 Mart 2018 itibarıyla, Şirket 2.470.502 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2017: 2.470.502 TL). 31 Mart 2018 itibarıyla, Şirket’in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34’tür (31 Aralık 2017: %10,34).

Şirket yönetimi Dipnot 1’de tanımlanan ilgili TMS ve TFRS’ler gereğince Kerevitaş üzerinde herhangi bir kontrolünün ve aşağıdaki koşulların bir veya birden fazlasının varlığının bulunmadığı varsayımıyla Kerevitaş üzerinde önemli etkiye sahip olmadığını varsaymış ve bu yatırımı 31 Mart 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.

(v) Ertelenmiş vergi varlığının tanınması

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (devamı)

(vi) *Ertelenmiş vergi varlığının tanınması (devamı)*

Şirket’in 31 Mart 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 38.127.231 TL tutarlarında mali zararları bulunmaktadır ve bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 16.455.283 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 16.455.283 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 11).

(vii) *Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi*

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in Dipnot 1’de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 151.185 TL (31 Aralık 2017: 148.757 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.035.943 TL (31 Aralık 2017: 56.278.994 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 13.845.754 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 31 Mart 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 ayrılmış olduğu karşılıkları “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” kalemleri altında muhasebelemiştir.

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	313.665	135.340
	313.665	135.340

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in vadesiz mevduatların para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
TL	253.424	29.022
Amerikan doları	59.930	57.902
Avro	311	48.416
	313.665	135.340

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar yansıtılan finansal varlıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Hisse senetleri (*)	57.307	67.999
	57.307	67.999

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Hisse senetleri (*) (**)	262.614.362	292.260.387
	262.614.362	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 7.500 TL nominal değerli paylar Şirket tarafından satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2017 tarih ve 40/1366 sayılı kararı ile onaylı İhraç Belgesi kapsamında, Kerevitaş çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 23.900.000 TL nominal değerli paya çıkarılmıştır. 31 Mart 2018 itibarıyla, Şirket 2.470.502 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2017: 2.470.502 TL). 31 Mart 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	(10.692)	5.647
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları (*)	(29.646.025)	32.100.000
Dönem sonu - 31 Mart	262.671.669	120.677.152

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların vergi sonrası net değer artışı 28.104.431 TL'dir (31 Mart 2017: 30.495.000 TL net değer azalışı).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	3.869.929	24.524
	3.869.929	24.524

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

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22) (*)	2.920.968	1.305.485
Sigorta ve reasürans borçları (**)	8.330	144.455
Diğer ticari borçlar	75.881	190.211
	3.005.179	1.640.151

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 2.348.050 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.

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

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	28.555	80.410
	28.555	80.410

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	88.500.000	88.500.000
Dudullu Ofis Binası kullanım hakkı (**)	8.666.667	8.916.667
	97.166.667	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 31 Mart 2018 tarihinde sona eren yıl içinde işletim hakkını kiralayarak 3.165.718 TL (31 Aralık 2017:12.016.290 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 18).
- (**) Şirket, sahipliği bir ilişkili kuruluşu olan “Horizon Hızlı Tük. Ür. Paz. Tic. A. Ş.”’ye ait ve işletim ve kira geliri elde etme hakkı yine bir ilişkili kuruluşu olan İzsal Gayrimenkul A.Ş.’ye ait olan Dudullu mevkinde bulunan bir ofis binasının 1 Aralık 2016 tarihinden geçerli olmak suretiyle 10 yıl boyunca kullanım hakkını 10.000.000 TL tutar karşılığında elde etmiş olup ilgili gayrimenkul üzerinden kira geliri elde etmektedir (Dipnot 22).

31 Mart 2018 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”	8.666.667
Toplam		97.166.667

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 31 Mart 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.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Dönem başı	97.416.667	115.256.667
Değer kaybı	(250.000)	(250.000)
Dönem sonu	97.166.667	115.006.667

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Mart 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	31 Mart 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)	(2.098)	-	-	(191.217)
Binalar (*)	(14.435)	(581)	-	15.016	-
	(203.554)	(2.679)	-	15.016	(191.217)
Net defter değeri	713.884				2.913

(*) Satışı gerçekleştirilmesi planlanan maddi duran varlıklar, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda “Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar” içerisinde sınıflanmış olup, ilgili satış işlemlerinin bir yıl içerisinde gerçekleşmesi planlanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 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	-	-	1.238.016
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	(175.413)	(3.426)	-	(178.839)
Binalar	(12.113)	(581)	-	(12.694)
	(187.526)	(4.007)	-	(191.533)
Net defter değeri	1.050.490			1.046.483

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2018
Haklar	608.112	-	-	608.112
Toplam maliyet	608.112	-	-	608.112
Birikmiş amortisman				
Haklar	(607.408)	(176)	-	(607.584)
Birikmiş amortisman	(607.408)	(176)	-	(607.584)
Net defter değeri	704			528

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

10 - FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli banka kredileri	-	139.402.186
	-	139.402.186

	31 Mart 2018				31 Aralık 2017			
	Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%)	TL karşılığı		Orjinal tutar	Etkin faiz oranı (%)	TL karşılığı	
1 yıla kadar			1 yıl ve üzeri	1 yıla kadar			1 yıl ve üzeri	
ABD Doları	-	-	-	-	36.958.081	2,44	139.402.186	-
Toplam	-	-	-	-	36.958.081	139.402.186	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergi

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

Kurumlar vergisi

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

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

31 Mart 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.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Vergi öncesi kar/(zarar)	(3.321.298)	1.145.602
%22 vergi oranı ile oluşan teorik vergi (gideri)/geliri	730.686	(229.120)
Vergi oranı değişikliği etkisi	185.293	-
(Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler)	(91)	(1.021)
Diğer indirim ve istisnalar	135.003	156.260
Toplam dönem vergi geliri/(gideri)	1.050.891	(73.881)

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Mali zararlar (*)	79.111.936	40.984.705	16.455.283	8.524.819
Şüpheli alacak karşılıkları	13.168.754	46.641.621	2.633.751	9.328.324
Alacak senetleri reeskontu	541.745	459.202	119.184	101.024
Personel ikramiye karşılığı	112.128	89.702	24.668	19.735
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	67.231	60.362	13.446	12.072
Satış amaçlı finansal varlıklar	40.226	50.919	8.045	10.184
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	25.466	133.786	5.093	26.757
Ertelenmiş vergi varlıkları			19.259.470	18.022.915
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (**)	(161.422.601)	(191.068.625)	(8.393.975)	(9.935.568)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar	(18.656.811)	(17.612.091)	(3.731.362)	(3.522.418)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	-	(9.962)	-	(2.192)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(12.125.337)	(13.460.178)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net			7.134.133	4.562.737

(*) Şirket, 2016, 2017 ve 2018 yıllarında oluşan mali zararların %40'lık kısmını, gelecek 3 yılın vergilendirilebilir karlarından indirim yapabileceğini öngörmektedir. Bu sebeple, mali zararların %40'lık kısmı üzerinden ertelenmiş vergi %22 oranı ile hesaplanmıştır.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Mart 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	38.127.231	31 Aralık 2023
	79.111.936	

31 Mart 2018 ve 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	1.050.891	(73.881)
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	1.520.505	(1.601.588)
- <i>Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/ (kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi</i>	<i>1.541.594</i>	<i>(1.605.000)</i>
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi</i>	<i>(21.089)</i>	<i>3.412</i>
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı, net - 31 Mart	7.134.133	8.738.769

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer alacak ve borçlarının detayları aşağıda sunulmuştur.

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	520.677	33.126.983
Şüpheli diğer alacaklar	22.035.943	56.278.994
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(13.845.754)	(47.504.579)
Vergi alacakları	399.974	-
Verilen depozito ve teminatlar	42.551	41.463
Diğer çeşitli alacaklar (*)	575.530	257.854
	9.728.921	42.200.715

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 151.185 TL'si (31 Aralık 2017: 148.756 TL) Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarlarından oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 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 içi iptal edilen karşılıklar ve tahsilatlar	(33.658.825)	(4.366.070)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	7.786
Dönem Sonu - 31 Mart	13.845.754	49.812.378

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 22)	112.601.985	-
Diğer çeşitli borçlar	444.558	437.121
	113.046.543	437.121

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

a) Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	25.446	133.786
Kullanılmamış izin karşılığı	67.231	60.362
	92.697	194.148

(i) Kıdem Tazminatı karşılığı:

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Mart 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, 31 Mart 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 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL (1 Ocak 2017: 4.426,16 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı - 1 Ocak	133.786	93.029
Faiz maliyeti	2.123	3.204
Hizmet maliyeti	752	3.189
Dönem içi ödemeler	(110.424)	-
Aktüeryal kayıp	(771)	17.057
Dönem sonu – 31 Mart	25.466	116.479

b) Diğer kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Personel ikramiye karşılığı	112.128	89.702
	112.128	89.702

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14 - DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar	19.993	24.044
Verilen iş avansları	14.310	14.310
	34.303	38.354

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	236.703	432.722
Alınan avanslar	175.642	525.889
	412.345	958.611

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 181.115 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 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 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:

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

	31 Mart 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	100,00	46.846.881	100,00

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yedeklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Enflasyon düzeltme farkları	6.095.608	6.095.608
	6.095.608	6.095.608

Kar Yedekleri:

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedek akçeler	6.758.642	6.758.642
	6.758.642	6.758.642

Geri alınmış paylar:

Şirket 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 466.028 TL (31 Aralık 2017: 466.028 TL) tutarındaki özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını geri edinmiştir. Şirket 31 Mart 2018 tarihli finansal tablolarında geri edinmiş olduğu özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını Dipnot 2’de anlatıldığı şekilde özkaynaklarından düşmüştür.

16 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	(2.270.407)	1.071.721
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,05)	0,02

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/(zararı)	(2.270.407)	1.071.721
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	46.846.881	46.846.881
Hisse başına kar/(zarar) (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,05)	0,02

17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	283.208	178.583
Kira giderleri	79.099	68.837
Holding dağıtım giderleri	57.840	170.920
Kıdem tazminatı karşılık gideri	45.050	6.202
Vergi resim ve harç giderleri	24.504	7.200
Araç giderleri	10.238	11.380
Amortisman ve itfa giderleri	2.855	5.259
Haberleşme giderleri	1.082	1.323
Diğer giderler	33.864	50.002
	537.740	500.706

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Hasılat		
Otel kira gelirleri (*)	3.165.718	3.041.280
Diğer kira gelirleri (**)	647.942	553.310
	3.813.660	3.594.590

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Satışların maliyeti (-)		
Otel kira giderleri (-)	(985.722)	(856.636)
Diğer kira giderleri (-)	(234.616)	(203.766)
Diğer maliyetler (-)	(193.085)	(59.325)
	(1.413.423)	(1.119.727)

19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Hizmet gelirleri	145.050	217.099
Şüpheli alacak karşılık iptal geliri	-	4.366.070
Diğer gelirler	52.100	5.647
	197.150	4.588.816

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7)	(250.000)	(250.000)
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(174.739)	(7.786)
Diğer giderler (-)	(155.400)	(3.619)
	(580.139)	(261.405)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket’in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Finansman gelirleri		
Alacak reeskont gelirleri	459.587	306.792
Kambiyo karları	115.293	16.446.083
	574.880	16.752.875

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket’in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Finansman giderleri (-)		
Kambiyo zararları (-)	(17.150)	(22.502.064)
Kullanılan kredilere ödenen faiz giderleri (-)	(4.754.288)	(2.435.982)
Kullanılan kredilere ödenen komisyon giderleri (-)	(28.564)	(459.038)
Alacak reeskont giderleri (Dipnot 5)	(541.745)	(148.362)
Diğer finansman giderleri (-)	(955)	(1.974)
	(5.342.702)	(25.547.420)

21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket’in yatırım faaliyetlerinden geliri detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir		
Kambiyo karları	7.347	8.375.891
Faiz gelirleri (*)	62.351	857.652
	69.698	9.233.543

(*) 31 Mart 2018 tarihinde sona eren yıl için ilgili tutarın tamamı (31 Mart 2017: 857.652 TL) Şirket’in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak işletmiş olduğu adet gelirlerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Şirket’in yatırım faaliyetlerinden giderleri detayları aşağıdaki gibidir:

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Kambiyo zararları	(102.682)	(5.594.964)
	(102.682)	(5.594.964)

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Ticari ve diğer alacaklar:

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

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar (*)	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş.	-	395.622	-	376.466
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	-	49.546	-	11.233
Ak Alev Manyezit Levha Üretim ve Sanayi A.Ş.	-	36.006	-	16.849
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	-	33.296	-	23.600
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	-	32.645.737
Penta Teknoloji Ür. Dağ. Tic. A.Ş.	-	-	-	46.891
Diğer	-	6.207	-	6.207
	-	520.677	-	33.126.983

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %5'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2017: %78).

b) Finansal yatırımlar:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Satılmaya hazır finansal varlıklar	262.614.362	292.260.387
- <i>Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.</i>	262.614.362	292.260.387
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	57.307	67.999
- <i>Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.</i>	57.307	67.999
	262.671.669	292.328.386

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Ticari borçlar:

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

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
Yıldız Holding A.Ş.	-	112.601.985	-	-
RAM Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	1.244.880	-	627.252	-
MCI Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	1.103.170	-	557.646	-
Pakyağ San. Tic. A.Ş.	449.277	-	80.148	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş.	100.148	-	30.540	-
Beta Marina Liman ve Çekek İşl. A.Ş.	14.089	-	4.130	-
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	5.551	-	1.551	-
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	3.889	-	-	-
Önem Gıda San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	4.218	-
Toplam	2.920.968	112.601.985	1.305.485	-

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %97' ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2017: %80).

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

d) Hasılat:

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	468.160	371.472
Exper Bilgisayar Sis. San. ve Tic. A.Ş.	-	37.080
	468.160	408.552

e) Yatırım faaliyetlerinden gelir/(giderler):

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yıldız Holding A.Ş.	62.351	364.506
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	493.146
	62.351	857.652

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıl içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %89'üdür (31 Mart 2017: %9).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait Şirket’in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Ücretler ve diğer faydalar	48.260	54.842
Yönetim kurulu huzur hakkı	39.363	16.025
	87.623	70.867

23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN 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)

23.1 Piyasa riski

Döviz kuru riski

Şirket’in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018				31 Aralık 2017			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Parasal finansal varlıklar	10.700.946	2.572.982	111.046	-	25.295.096	6.427.073	233.157	-
Toplam varlıklar	10.700.946	2.572.982	111.046	-	25.295.096	6.427.073	233.157	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	60.982	503	13.085	-
Finansal yükümlükler	-	-	-	-	139.402.186	36.958.081	-	-
Parasal olan diğer Yükümlülükler	96.083	17.305	5.701	-	91.015	17.305	5.701	-
Parasal olmayan diğer Yükümlülükler	98.941	6.279	15.234	-	92.471	6.279	15.234	-
Toplam Yükümlülükler (-)	195.024	23.584	20.935	-	139.646.654	36.982.168	34.020	-
Net yabancı para (yükümlülükler) /varlıklar	10.505.922	2.549.398	90.111	-	(114.351.558)	(30.555.095)	199.137	-

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	3,9489	3,7719
Avro	4,8673	4,5155

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN 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.

	31 Mart 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	1.006.732	(1.006.732)	1.006.732	(1.006.732)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	1.006.732	(1.006.732)	1.006.732	(1.006.732)
Avro’nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	43.860	(43.860)	43.860	(43.860)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	43.860	(43.860)	43.80	(43.860)
TOPLAM	1.050.592	(1.050.592)	1.050.592	(1.050.592)

	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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

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

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

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

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit değerler ve bankalar	313.665	313.665	135.340	135.340
Finansal yatırımlar	262.671.669	262.671.669	292.328.386	292.328.386
Ticari alacaklar	3.869.929	3.869.929	24.524	24.524
Finansal yükümlülükler				
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).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

31 Mart 2018

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	262.671.669	-	-	262.671.669
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	97.166.667	97.166.667
Toplam	262.671.669	-	97.166.667	359.838.336

31 Aralık 2017

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

25 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

.....