

**UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2018 ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLAR**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

#### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1. Görüş

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2. Görüşün Dayanağı

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

##### 3. Kilit Denetim Konuları

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

<b><i>Kilit denetim konuları</i></b>	<b><i>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</i></b>
<p><b><i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</i></b></p> <p>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 87.911.667 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; otel ve ofis kullanım haklarından oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 7 de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır.</p> <p>Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi,</li> <li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir.</li> <li>• Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</li> <li>- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li> <li>- Uzman kuruluşun kullanım hakları için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir.</li> </ul> </li> <li>• Her bir yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin kullanım hakkı kiralama sözleşmeleri incelenmiştir.</li> <li>• Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen kullanım hakkı değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, iskonto oranı ve yıllık gider artış oranı gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasadaki oranlar ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li> </ul> <p>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>



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

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

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

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

#### **5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.



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

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

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

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



## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Salim Alyanak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2019

# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-53</b>
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-25
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	25
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	26
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	27
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	27
DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	28-29
DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29-30
DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30-31
DİPNOT 10 FİNANSAL BORÇLAR.....	31
DİPNOT 11 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	31-34
DİPNOT 12 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	34-35
DİPNOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35-36
DİPNOT 14 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
DİPNOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	37-38
DİPNOT 16 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP) .....	39
DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	39
DİPNOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	39-40
DİPNOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER .....	40
DİPNOT 20 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ .....	40-41
DİPNOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER .....	41
DİPNOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	42-44
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	44-51
DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ.....	51-52
DİPNOT 25 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	53

# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	3	109.831	135.340
Finansal yatırımlar		32.077	67.999
- Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	4, 22	32.077	67.999
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar	4, 22	32.077	67.999
Ticari alacaklar		17.410.914	24.524
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	17.410.914	24.524
Diğer alacaklar		9.133.223	42.200.715
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	12, 22	358.014	33.126.983
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12	8.775.209	9.073.732
Peşin ödenmiş giderler		188.457	80.410
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	6	188.457	80.410
Diğer dönen varlıklar		11.542	38.354
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	14	11.542	38.354
<b>Ara Toplam</b>		<b>26.886.044</b>	<b>42.547.342</b>
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	8	138.843	708.873
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>27.024.887</b>	<b>43.256.215</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Finansal yatırımlar		123.173.648	292.260.387
- Satılmaya hazır finansal yatırımlar	4	123.173.648	292.260.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	87.911.667	97.416.667
Maddi duran varlıklar		6.704	5.011
- Mobilya ve demirbaşlar	8	6.704	5.011
Maddi olmayan duran varlıklar		-	704
- Diğer haklar	9	-	704
Ertelenmiş vergi varlığı	11	10.200.524	4.562.737
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>221.292.543</b>	<b>394.245.506</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>248.317.430</b>	<b>437.501.721</b>

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



# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar		-	139.402.186
- İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	10	-	139.402.186
- Banka kredileri	10	-	139.402.186
Ticari borçlar		8.016.591	1.640.151
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 22	7.817.761	1.305.485
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	198.830	334.666
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		59.721	26.038
Diğer borçlar		2.477.489	437.121
- İlişkili taraflara diğer borçlar	12, 22	2.003.610	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12	473.879	437.121
Kısa vadeli karşılıklar		199.062	150.064
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	99.400	60.362
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	99.662	89.702
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		456.379	958.611
- İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler	14	456.379	958.611
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>11.209.242</b>	<b>142.614.171</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Diğer Borçlar		132.493.302	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	132.493.302	-
Uzun vadeli karşılıklar		41.405	133.786
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	41.405	133.786
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		181.115	181.115
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli yükümlülükler	14	181.115	181.115
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>132.715.822</b>	<b>314.901</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>143.925.064</b>	<b>142.929.072</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş sermaye	15	46.846.881	46.846.881
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	15	13.317.151	12.854.250
Geri alınan paylar	15	(466.028)	(466.028)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		9.773	11.480
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		9.773	11.480
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)			
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		20.675.408	180.969.637
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları		20.675.408	180.969.637
Geçmiş yıllar karları		53.893.528	71.605.914
Net dönem karı		(29.884.347)	(17.249.485)
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>104.392.366</b>	<b>294.572.649</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>248.317.430</b>	<b>437.501.721</b>

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

# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	18	18.740.163	14.322.744
Satışların maliyeti (-)	18	(7.709.435)	(5.854.198)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>		<b>11.030.728</b>	<b>8.468.546</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(1.929.335)	(2.005.729)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	544.514	6.804.685
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(10.009.267)	(20.250.510)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>(363.360)</b>	<b>(6.983.008)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	187.296	12.970.966
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(157.879)	(8.316.818)
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>(333.943)</b>	<b>(2.328.860)</b>
Finansman gelirleri	20	18.568.959	34.648.067
Finansman giderleri (-)	20	(44.985.456)	(54.343.519)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı</b>		<b>(26.750.440)</b>	<b>(22.024.312)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</b>		<b>(3.133.907)</b>	<b>4.774.827</b>
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	11	(3.133.907)	4.774.827
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı</b>		<b>(29.884.347)</b>	<b>(17.249.485)</b>
<b>Dönem (zararı)/karı</b>		<b>(29.884.347)</b>	<b>(17.249.485)</b>
<b>Pay başına kazanç</b>			
Sürdülen faaliyetlerden pay başına zarar (-)	16	(0,64)	(0,37)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları, vergi sonrası		(1.707)	(6.962)
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>			
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gider, vergi sonrası (-)		(160.294.229)	194.127.137
Satılmaya hazır finansal varlıkları yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları)	4	(160.294.229)	194.127.137
<b>DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR</b>		<b>(160.295.936)</b>	<b>194.120.175</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR</b>		<b>(190.180.283)</b>	<b>176.870.690</b>

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

# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Not referansları	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları	Dönem karı/(zararı)	Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2017</b>	<b>15</b>	<b>46.846.881</b>	<b>12.854.250</b>	<b>(466.028)</b>	<b>18.442</b>	<b>(13.157.500)</b>	<b>7.098.258</b>	<b>64.507.656</b>	<b>117.701.959</b>
Transferler		-	-	-	-	-	(7.098.258)	7.098.258	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(6.962)	194.127.137	(17.249.485)	-	176.870.690
- Dönem karı		-	-	-	-	-	(17.249.485)	-	(17.249.485)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(6.962)	194.127.137	-	-	194.120.175
<b>31 Aralık 2017</b>	<b>15</b>	<b>46.846.881</b>	<b>12.854.250</b>	<b>(466.028)</b>	<b>11.480</b>	<b>180.969.637</b>	<b>(17.249.485)</b>	<b>71.605.914</b>	<b>294.572.649</b>
<b>1 Ocak 2018</b>	<b>15</b>	<b>46.846.881</b>	<b>12.854.250</b>	<b>(466.028)</b>	<b>11.480</b>	<b>180.969.637</b>	<b>(17.249.485)</b>	<b>71.605.914</b>	<b>294.572.649</b>
Transferler (*)		-	462.901	-	-	-	17.249.485	(17.712.386)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(1.707)	(160.294.229)	(29.884.347)	-	(190.180.283)
- Dönem karı		-	-	-	-	-	(29.884.347)	-	(29.884.347)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(1.707)	(160.294.229)	-	-	(160.295.936)
<b>31 Aralık 2018</b>	<b>15</b>	<b>46.846.881</b>	<b>13.317.151</b>	<b>(466.028)</b>	<b>9.773</b>	<b>20.675.408</b>	<b>(29.884.347)</b>	<b>53.893.528</b>	<b>104.392.366</b>

(\*) Bakınız Dipnot 15.

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

# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem (zararı) / karı			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem (zararı) / karı</i>		(29.884.347)	(17.249.485)
<b>Dönem net karı mutabakatını ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler			
<i>Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler</i>	7	9.505.000	17.841.695
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	21	(90.813)	(1.668.470)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	19.260.814	10.884.291
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		7.032.964	6.132.274
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		134.345	144.155
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8,9	9.097	21.033
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara olan ticari borçlardaki artış</i>		(6.512.276)	10.653.979
<i>İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış</i>		135.836	(49.864)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış</i>		32.768.969	15.551.147
<i>İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış</i>		298.523	2.445.939
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan olan ticari alacaklardaki azalış</i>		-	49.610.823
<i>İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış</i>		(17.386.390)	16.603.075
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler			
<i>İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış</i>		(36.758)	49.850
<b>A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)</b>		<b>15.234.964</b>	<b>110.970.442</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Verilen avans ve borçlar			
<i>İlişkili taraflara verilen avans ve borçlar</i>		7.037.700	(20.381.169)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		570.030	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımlarından kaynaklanan nakit çıkışı	8	(10.086)	-
Alınan faiz		90.813	1.668.470
Diğer nakit girişleri			
<i>Finansal varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri</i>		-	1.825.440
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen / (kullanılan) nakit</b>		<b>7.688.457</b>	<b>(16.887.259)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:</b>			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)			
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)</i>		(139.438.314)	(84.569.352)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		134.496.912	-
Ödenen faiz		(18.068.924)	(10.093.846)
<b>C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen / (kullanılan) net nakit</b>		<b>(23.010.326)</b>	<b>(94.663.198)</b>
<b>Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-) (A+B+C)</b>		<b>(86.905)</b>	<b>(580.015)</b>
<b>D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		<b>61.396</b>	<b>25.003</b>
<b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>3</b>	<b>135.340</b>	<b>690.352</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>3</b>	<b>109.831</b>	<b>135.340</b>

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

29 Eylül 2006 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Şirket’in, bağlı ortaklığı Toprak Finansal Kiralama A.Ş. ile adı geçen şirketin tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle birleşmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemi 6 Ekim 2006 tarihinde gerçekleşmiş olup, 11 Ekim 2006 tarih ve 6661 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek kesinleşmiştir. Söz konusu birleşme ile Şirket halka açılmış ve birleşme sonrasında ilk kez 31 Aralık 2006 tarihinde finansal tablo düzenleyip Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’na (Borsa İstanbul) sunmuştur. Şirket hisselerinin %6,97’si (31 Aralık 2017: %6,97) Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu, 17 Mart 2015 tarihinde aldığı karar ile ana faaliyet konusu olan finansal kiralama ile ilgili 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 Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.’ye devredilmiştir. Devredilen sözleşmelere ilişkin alacak bedelleri ilgili sözleşmelere ait anaparaların üzerine, son kira fatura tarihinden devir tarihine kadar geçen günler için hesaplanan kira gelirlerinin eklenmesi yoluyla tespit edilmiş ve taraflar arasında imzalanmış olan devir sözleşmeleri uyarınca devredilen finansal kiralama sözleşmelerinden doğan bütün yükümlülüklerle devir tarihinden sonra doğabilecek faiz, kambiyo ve tahsil edilememesi risklerinin tamamının devralan tarafa geçmiş ve Şirket üzerinde devredilen alacaklara ilişkin bir yükümlülük kalmamıştır.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bu duruma ilaveten, Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 166.085 TL (31 Aralık 2017: 148.756 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.200.952 TL (31 Aralık 2017: 56.278.994 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 13.737.712 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 Aralık 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 Aralık 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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 4’tür (31 Aralık 2017: 4).

#### Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2019 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).

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS’ye uygunluk beyanı

Grup’un konsolide finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Konsolide finansal tablolar, KGGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde yayımlanan “TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak 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. Grup’un döneme ait konsolide finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen türev araçlar ve finansal yatırımlar ve işletme birleşmeleri sırasında ortaya çıkan maddi ve maddi olmayan duran varlıklardaki, kayıtlı değer ile gerçeğe uygun değer arasındaki farklardan kaynaklanan yeniden değerlemeler haricinde tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmıştır.

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.

##### 2.1.2 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.

##### 2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 27.024.887 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 11.209.242 TL’dir. Şirket yönetiminin Şirket faaliyetleri kapsamında gerekli olması halinde Şirket’in kısa vadeli ilave fon sağlama konusunda planlamaları mevcuttur.

##### 2.1.4 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.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### 2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

##### 2.1.6 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.

##### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

##### 2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

*31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin 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.



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- TFRS 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.
- 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.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

*31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler :*

- TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu farkın TAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak 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. Bu rapor tarihi itibarıyla Şirket’in, TFRS 16’nın finansal tablolarına etkilerine ilişkin çalışmaları devam etmektedir.
- TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

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

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

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

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

###### 2.2.1 TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” Standardı

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket’in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

*TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardına ilk geçiş*

"TMS 18 Hasılat" standardının yerini alan "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

##### 2.2.2 TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı

###### Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

###### Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardında yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9 “Finansal Araçlar” standardında “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket’in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

###### Nakit ve nakit benzerleri

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

###### Ticari borçlar

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

###### Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Satılmaya hazır 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.

###### 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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 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.

###### 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.



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 katılan 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).

##### 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).

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 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).

###### (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).

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### (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 tabii 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 yatırımını ilgili TMS çerçevesinde belirtilen koşullara uygun olarak gerçeğe uygun yöntemi ile ölçmektedir ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 7).

###### Ticari alacaklar

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

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

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Finansal kiralama işlemleri

###### (i) *Kiralayan konumunda*

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

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

###### (ii) *Kiracı konumunda*

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

###### (iii) *Şüpheli finansal kiralama alacakları karşılığı*

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

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

###### Hasılat

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

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

###### İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

###### Nakit akış tablosu

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

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

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

###### Durdurulan faaliyetler

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

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

Şirket, Dipnot 1’de anlatıldığı üzere finansal kiralama faaliyetini sona erdirmiş ve faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bu çerçevede sözkonusu değişiklik öncesi oluşan ve Şirket tarafından durdurulan faaliyet olarak sınıflanan finansal kiralama işlemlerine ilişkin olarak aşağıdaki faaliyet sonuçlarını 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan bu finansal tablolarında ayrı bir şekilde sunmuştur.

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

###### (i) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar

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

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 31 Aralık 2033 yılının sonuna kadar kiralamayı ve kira geliri elde etmeyi planladığından Şirket yapmış olduğu bu yatırımı Dipnot 2’de detaylı olarak anlatılan ilgili TMS’ler gereği yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte ve 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2018 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 79.995.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirket, sahipliği bir ilişkili kuruluşu olan “Horizon Hızlı Tük. Ür. Paz. Tic. A. Ş.’ ye ait ve işletim ve kira geliri elde etme hakkı yine bir ilişkili kuruluşu olan İzsal Gayrimenkul A.Ş.’ye ait olan Dudullu mevkisinde bulunan bir ofis binasının 1 Aralık 2016 tarihinden geçerli olmak suretiyle 10 yıl boyunca kullanım hakkını 10.000.000 TL tutar karşılığında elde etmiş olup ilgili gayrimenkul üzerinden kira geliri elde etmektedir. Şirket, ilgili yatırımının gerçeğe uygun değerini 31 Aralık 2018 itibarıyla 7.916.667 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2017 : 8.916.667)

###### (ii) Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

21 Kasım 2017 tarihinde 21.998 TL nominal değerli paylar ve 22 Kasım 2017 tarihinde 7.500 TL nominal değerli paylar Şirket tarafından satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10 Kasım 2017 tarih ve 40/1366 sayılı kararı ile onaylı İhraç Belgesi kapsamında, Kerevitaş çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 23.900.000 TL nominal değerli paya çıkarılmıştır. 29 Mayıs 2018 tarihinde Bedelsiz Sermaye Artışı yapılmıştır. 31 Aralık 2018 itibarıyla, Şirket 68.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2017: 2.470.502 TL). 31 Aralık 2018 itibarıyla, Şirket’in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34’tür (31 Aralık 2017: %10,34).

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

Şirket yönetimi Dipnot 1'de tanımlanan ilgili TMS ve TFRS'ler gereğince Kerevitaş üzerinde herhangi bir kontrolünün ve aşağıdaki koşulların bir veya birden fazlasının varlığının bulunmadığı varsayımıyla Kerevitaş üzerinde önemli etkiye sahip olmadığını varsaymış ve bu yatırımını 31 Aralık 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 yatırımını Kerevitaş'ın borsada hisseleri işlem gören bir şirket olması dolayısıyla, söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değer hesaplamasında piyasada gözlemlenebilir ve ölçülebilir bir girdi olan borsadaki kotasyon fiyatını kullanmış ve söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değerini bilanço tarihi itibarıyla Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de kapanış itibarıyla oluşan hissenin bekleyen en iyi alış fiyatının Şirket'in sahiplik oranıyla çarpılması yoluyla tespit etmiştir.

##### (iii) *Ertelenmiş vergi varlığının tanınması*

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

Şirket, tahsilat kabiliyeti çerçevesinde yapmış olduğu varsayım ve öngörülülerinin neticesinde ayırmış olduğu şüpheli alacak karşılıkları üzerinden ertelenmiş vergi 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.

Şirket'in 31 Aralık 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 57.239.128 tutarlarında mali zararları bulunmaktadır ve bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 8.524.819 TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı finansal durum tablosuna yansıtılmıştır. Şirket yönetimi kısa ve orta vadeli iş planları ve beklentileri sonucu gelecek yıllarda vergilendirilebilir mali kar elde etmeyi öngördüğünden dolayı 11.342.965 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 11).

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

###### (iv) Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in Dipnot 1’de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 166.085 TL (31 Aralık 2017: 148.756 TL) (Dipnot 12) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.200.952 TL (31 Aralık 2017: 56.278.994 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 13.737.712 TL (31 Aralık 2017: 47.504.579 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 12). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2017 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” kalemleri altında muhasebelemiştir.

###### (v) Şüpheli alacak karşılıkları

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

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

#### 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	109.831	135.340
	<b>109.831</b>	<b>135.340</b>

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ABD doları	77.765	57.902
TL	31.663	29.022
Avro	403	48.416
	<b>109.831</b>	<b>135.340</b>



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarar yansıtılan finansal varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Hisse senetleri (*)	32.077	67.999
	<b>32.077</b>	<b>67.999</b>

##### Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Hisse senetleri (*) (**)	123.173.648	292.260.387
	<b>123.173.648</b>	<b>292.260.387</b>

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

(\*\*) Şirket’in sahip olduğu; Borsa İstanbul’da işlem gören Kerevitaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.’ye (“Kerevitaş”) ilişkin paylarını içermektedir. Söz konusu paya ilişkin olarak Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 68.429.804 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır. 31 Aralık 2018 itibarıyla, Şirket’in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34’tür (31 Aralık 2017: %10,34).

	2018	2017
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>292.328.386</b>	<b>88.571.505</b>
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	(35.922)	46.494
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları (*)	(169.086.739)	204.755.205
Hisse Satışı	-	(1.044.818)
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>123.205.725</b>	<b>292.328.386</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların vergi sonrası net değer azalışı 160.294.229 TL’dir (31 Aralık 2017: 194.127.137 TL net değer artışı).

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	17.410.914	24.524
	<b>17.410.914</b>	<b>24.524</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 17.410.914 TL tutarındaki ticari alacaklar, Dipnot 2 ve Dipnot 7’de detaylı olarak anlatılan Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

##### Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 22) (*)	7.817.761	1.305.485
Sigorta ve reasürans borçları	46.594	144.455
Diğer ticari borçlar	152.236	190.211
	<b>8.016.591</b>	<b>1.640.151</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 6.436.692 TL’lik (31 Aralık 2017: 1.184.898 TL) kısmı Şirket’in Dipnot 22’de belirtildiği şekilde ilişkili kuruluşlarından MCI Turizm Marina Yat Çekek İşletmesi A.Ş. ve RAM Turizm Marina Yat Çekek İşletmesi A.Ş.’ye Rixos Hotel Premium’dan dolayı oluşan kira borcudur.

#### 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	188.457	80.410
	<b>188.457</b>	<b>80.410</b>

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	79.995.000	88.500.000
Dudullu Ofis Binası kullanım hakkı (**)	7.916.667	8.916.667
	<b>87.911.667</b>	<b>97.416.667</b>

(\*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR’ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.’ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı’ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı’na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket’e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket’e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket’e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın izni kapsamında Şirket 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren ara hesap döneminde işletim hakkını kiralarak 16.097.427 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 18).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Ekspertiz değeri
Rixos Hotel Premium	“Gelir indirgeme”	79.995.000
Dudullu Ofis Binası	“Gelir indirgeme”	7.916.667
<b>Toplam</b>		<b>87.911.667</b>

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 31 Aralık 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 2018 tarihli değerlendirme raporunda 79.995.000 TL olarak belirtilmiştir.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>97.416.667</b>	<b>115.258.362</b>
Değer kaybı	(9.505.000)	(17.841.695)
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>87.911.667</b>	<b>97.416.667</b>

#### 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 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 Aralık 2018
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	194.130	10.086	(4.227)	-	199.989
	<b>194.130</b>	<b>10.086</b>	<b>(4.227)</b>	-	<b>199.989</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(189.119)	(8.393)	4.227	-	(193.285)
	<b>(189.119)</b>	<b>(8.393)</b>	<b>4.227</b>	-	<b>(193.285)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.011</b>				<b>6.704</b>

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

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

#### 9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31 Aralık 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 Aralık 2018
<b>Maliyet</b>				
Haklar	608.112	-	-	608.112
	<b>608.112</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>608.112</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(607.408)	(704)	-	(608.112)
	<b>(607.408)</b>	<b>(704)</b>	<b>-</b>	<b>(608.112)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>704</b>			<b>-</b>

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
<b>Maliyet</b>				
Haklar	608.112	-	-	608.112
	<b>608.112</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>608.112</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(602.403)	(5.005)	-	(607.408)
	<b>(602.403)</b>	<b>(5.005)</b>	<b>-</b>	<b>(607.408)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.709</b>			<b>704</b>

#### 10 - FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli banka kredileri	-	139.402.186
	<b>-</b>	<b>139.402.186</b>

	31 Aralık 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	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.958.081</b>		<b>139.402.186</b>	<b>-</b>

#### 11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### Ertilenmiş vergi

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

#### 11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

##### Kurumlar vergisi

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

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

31 Aralık 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 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Vergi öncesi (zarar) / kar</b>	<b>(26.750.440)</b>	<b>22.024.312</b>
%22 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri / (gideri)	5.885.097	4.404.862
Vergi oranı değişikliği etkisi	315.216	338.656
(Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler)	(1.240)	(1.340)
Diğer indirim ve istisnalar	-	32.649
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan mali zararlar (-)	(9.332.980)	-
<b>Toplam dönem vergi geliri/(gideri)</b>	<b>(3.133.907)</b>	<b>4.774.827</b>

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>			<b>14.202.833</b>	<b>18.022.915</b>
Şüpheli alacak karşılıkları	13.310.95	46.641.621	2.662.019	9.328.324
Mali zararlar (*)	51.558.932	40.984.705	11.342.965	8.524.819
Alacak senetleri reeskontu	658.014	459.202	144.763	101.024
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	41.405	133.786	8.281	26.757
Personel ikramiye karşılığı	99.662	89.702	21.926	19.735
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	99.400	60.362	19.880	12.072
Satış amaçlı finansal varlıklar	14.997	50.919	2.999	10.184
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>			<b>14.202.833</b>	<b>18.022.915</b>
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (**)	(21.981.886)	(191.068.625)	(1.143.058)	(9.935.568)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar	(14.296.257)	(17.612.091)	(2.859.251)	(3.522.418)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	-	(9.962)	-	(2.192)
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)</b>			<b>(4.002.309)</b>	<b>(13.460.178)</b>
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları, net</b>			<b>10.200.524</b>	<b>4.562.737</b>

(\*) Şirket, geçmiş yıllarda 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.



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 11 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanan mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
2016	23.030.643	23.030.643
2017	17.954.062	17.954.062
2018	10.574.226	-
	<b>51.558.931</b>	<b>40.984.705</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplamadığı mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
2018	46.664.901	-
	<b>46.664.901</b>	-

Şirket, 46.664.901 TL'lik geçmiş yıl zararı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamamaktadır. 51.558.932 TL'lik geçmiş yıl zararı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. ( 31 Aralık 2017 : 40.984.705 TL )

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
<b>Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net - 1 Ocak</b>	<b>4.562.737</b>	<b>10.414.238</b>
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	(3.133.907)	4.774.827
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	8.771.694	(10.626.328)
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları / (kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	8.792.510	(10.628.069)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	(20.816)	1.741
<b>Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı, net – 31 Aralık</b>	<b>10.200.524</b>	<b>4.562.737</b>

#### 12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	358.014	33.126.983
Şüpheli diğer alacaklar	22.200.952	56.278.994
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(13.737.712)	(47.504.579)
Verilen depozito ve teminatlar	49.875	41.463
Diğer çeşitli alacaklar (*)	262.094	257.854
	<b>9.133.223</b>	<b>42.200.715</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 262.094 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 166.085 TL' si (31 Aralık 2017: 148.756 TL) Dipnot 1'de detaylı anlatıldığı üzere Şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarından oluşmaktadır.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

	2018	2017
<b>Dönem Başı - 1 Ocak</b>	<b>47.504.579</b>	<b>54.170.662</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	141.341	2.178.636
Dönem içi iptal edilen karşılıklar ve tahsilatlar (*)	(33.908.209)	(8.844.719)
<b>Dönem Sonu - 31 Aralık</b>	<b>13.737.711</b>	<b>47.504.579</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 33.908.209 TL tutarındaki iptal edilen karşılıklar ve tahsilatların tamamı 30 Mart 2018 tarihinde gerçekleştirmiş olduğu gayrikabili rücu ile yapılmış olan alacağın temliğinden oluşmaktadır.

#### Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 22)	2.003.610	-
Diğer çeşitli borçlar	473.879	437.121
	<b>2.477.489</b>	<b>437.121</b>

#### 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

#### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	41.405	133.786
Kullanılmamış izin karşılığı	99.400	60.362
	<b>140.805</b>	<b>194.148</b>

#### Kıdem Tazminatı karşılığı:

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 5.434,42 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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9,69 enflasyon ve %14,81 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,67 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 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL (1 Ocak 2018: 5.001,76 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>133.786</b>	<b>93.029</b>
Faiz maliyeti	6.132	15.787
Hizmet maliyeti	11.318	16.267
Dönem içi ödemeler	(110.423)	-
Aktüeryal kayıp	592	8.703
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>41.405</b>	<b>133.786</b>

#### Diğer kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Personel ikramiye karşılığı	99.662	89.702
	<b>99.662</b>	<b>89.702</b>

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 14 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar	9.232	24.044
Verilen iş avansları	2.310	14.310
	<b>11.542</b>	<b>38.354</b>

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar	235.291	525.889
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	221.088	432.722
	<b>456.379</b>	<b>958.611</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 72.446 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 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	181.115	181.115
	<b>181.115</b>	<b>181.115</b>

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

#### 15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Sermaye

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

	31 Aralık 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
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>46.846.881</b>	<b>100</b>	<b>46.846.881</b>	<b>100,00</b>

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

#### Yasal Yedekler

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedek akçeler	6.758.642	6.758.642
	<b>6.758.642</b>	<b>6.758.642</b>

#### Diğer Yedekler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Enflasyon düzeltme farkları	6.095.608	6.095.608
	<b>6.095.608</b>	<b>6.095.608</b>

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

#### Geri alınmış paylar

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 16 - PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Net dönem (zararı) / karı	(29.884.347)	(17.249.485)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	46.846.881	46.846.881
<b>Pay başına (kayıp) / kazanç (Hisse başına 1 TL olarak)</b>	<b>(0,64)</b>	<b>(0,37)</b>

#### 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	1.190.330	1.051.658
Holdings dağıtım giderleri	243.019	399.787
Kira giderleri	134.569	279.347
Kıdem tazminatı karşılık gideri	59.626	31.864
Araç giderleri	58.327	44.136
Vergi resim ve harç giderleri	33.778	31.342
Amortisman ve itfa giderleri	9.097	21.033
Haberleşme giderleri	3.989	4.878
Diğer giderler	196.600	141.684
	<b>1.929.335</b>	<b>2.005.729</b>

#### 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Hasılat</b>		
Otel kira gelirleri (*)	16.097.427	12.016.290
Diğer kira gelirleri (**)	2.642.736	2.306.454
	<b>18.740.163</b>	<b>14.322.744</b>

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

(\*\*) İlgili tutar Şirket’in Dipnot 7’de anlatıldığı üzere 1 Aralık 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak kaydıyla İzsal Gayrimenkul A.Ş.’den sözleşme kapsamında kiralamış olduğu bir ofis binasına ait kira gelirlerinden oluşmaktadır.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Satışların maliyeti (-)</b>		
Otel kira giderleri (-)	(4.450.673)	(3.760.938)
Diğer kira giderleri (-)	(951.235)	(825.347)
Diğer maliyetler (-)	(2.307.527)	(1.267.913)
	<b>(7.709.435)</b>	<b>(5.854.198)</b>

#### 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Hizmet gelirleri	430.876	769.852
Şüpheli alacak karşılık iptal geliri	-	5.103.953
İştirak hisse satış geliri	-	780.621
Diğer gelirler	113.638	150.259
	<b>544.514</b>	<b>6.804.685</b>

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7)	(9.505.000)	(17.841.695)
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(322.076)	(2.178.636)
Diğer giderler (-)	(182.191)	(230.179)
	<b>(10.009.267)</b>	<b>(20.250.510)</b>

#### 20 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Finansman gelirleri</b>		
Kambiyo karları	18.109.372	34.341.275
Alacak reeskont gelirleri	459.587	306.792
	<b>18.568.959</b>	<b>34.648.067</b>

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 20 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Finansman giderleri (-)</b>		
Kambiyo zararları (-)	(25.066.627)	(43.459.228)
Kullanılan kredilere ilişkin faiz giderleri (-)	(18.068.924)	(5.843.273)
Kullanılan kredilere ilişkin komisyon giderleri (-)	(1.188.260)	(5.033.189)
Alacak reeskont giderleri (Dipnot 5)	(658.015)	-
Diğer finansman giderleri (-)	(3.630)	(7.829)
	<b>(44.985.456)</b>	<b>(54.343.519)</b>

#### 21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir</b>		
Kambiyo karları	96.483	11.302.496
Faiz gelirleri (*)	90.813	1.668.470
	<b>187.296</b>	<b>12.970.966</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren ara dönemleri için ilgili tutarın tamamı (31 Aralık 2017: 1.668.470 TL) Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak işletmiş olduğu adet gelirlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</b>		
Kambiyo zararları	(157.879)	(8.316.818)
	<b>(157.879)</b>	<b>(8.316.818)</b>



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### Ticari ve diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar (*)	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Yıldız Holding A.Ş.	-	145.025	-	32.645.737
Beta Marina Liman Yat ve Çek. İşl. A.Ş.	-	107.328	-	23.600
Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş.	-	99.454	-	376.466
Penta Teknoloji Ür. Dağ. Tic. A.Ş.	-	-	-	46.891
Ak Alev Manyezit Levha Üretim ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	16.849
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	-	-	-	11.233
Diğer	-	6.207	-	6.207
	-	<b>358.014</b>	-	<b>33.126.983</b>

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

##### Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satılmaya hazır finansal varlıklar	123.173.648	292.260.387
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	123.173.648	292.260.387
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	32.077	67.999
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	32.077	67.999
	<b>123.205.725</b>	<b>292.328.386</b>

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

##### Ticari borçlar

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
Yıldız Holding A.Ş. (***)	-	134.232.815	-	-
RAM Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	3.417.092	-	627.252	-
MCI Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	3.019.600	-	557.646	-
Pakyağ San. Tic. A.Ş.	1.307.577	-	80.148	-
Beta Marina Liman ve Çek. İşl. A.Ş.	56.491	-	4.130	-
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	12.383	264.097	1.551	-
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	3.160	-	-	-
Önem Gıda San. ve Tic.A.Ş.	1.458	-	4.218	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	30.540	-
<b>Toplam</b>	<b>7.817.761</b>	<b>134.496.912</b>	<b>1.305.485</b>	<b>-</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %98' ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2017: %80).

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

(\*\*\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 134.232.815 TL tutarındaki ilişkili taraflara olan diğer borç tutarı, 2 Ocak 2018 tarihinde finansal borç geri ödemesi için alınmış olup, ilgili tutar Yıldız Holding'in kullanmış olduğu sendikasyon şartları çerçevesinde revize edilmiştir.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Hasılat

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	1.923.606	1.599.786
Exper Bilgisayar Sis. San. ve Tic. A.Ş.	-	74.160
	<b>1.923.606</b>	<b>1.673.946</b>

##### Satışların Maliyeti

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	2.364.271	1.999.864
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	2.086.402	1.761.074
Pakyağ San. Tic.A.Ş. (**)	951.235	553.659
Horizon HızlıTük. Ür. Paz.Tic.A.Ş. (**)	-	271.688
	<b>5.401.908</b>	<b>4.586.285</b>

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

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

##### Yatırım faaliyetlerinden gelir

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Yıldız Holding A.Ş.	90.109	956.597
Sun Doğal Gıda A.Ş.	704	-
Pervin Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	711.873
	<b>90.813</b>	<b>1.668.470</b>

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket’in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %48’idir (31 Aralık 2017:%13).

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer faydalar	193.041	142.830
Yönetim kurulu huzur hakkı	169.765	186.464
	<b>362.806</b>	<b>329.294</b>

#### 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Finansal risk yönetimi amaçları ve politikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

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

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

##### Finansal risk faktörleri

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

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Döviz kuru riski*

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

	31 Aralık 2018				31 Aralık 2017			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	78.167	14.782	67	-	106.318	15.351	10.722	-
Ticari alacaklar	17.776.567	3.378.997	-	-	24.524	6.430	-	-
Diğer alacaklar	6.738.173	1.179.707	88.230	-	25.164.254	6.405.220	222.435	-
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>24.592.907</b>	<b>4.573.486</b>	<b>88.297</b>	<b>-</b>	<b>25.295.096</b>	<b>6.427.073</b>	<b>233.157</b>	<b>-</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>24.592.907</b>	<b>4.573.486</b>	<b>88.297</b>	<b>-</b>	<b>25.295.096</b>	<b>6.427.073</b>	<b>233.157</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	-	-	139.402.186	36.958.081	-	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	60.982	503	13.085	-
Diğer borçlar	312.475	52.863	5.701	-	91.015	17.305	5.701	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	158.591	1.232	25.234	-	92.471	6.279	15.234	-
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)</b>	<b>471.066</b>	<b>54.095</b>	<b>30.935</b>	<b>-</b>	<b>139.646.654</b>	<b>36.982.168</b>	<b>34.020</b>	<b>-</b>
Diğer borçlar	56.846.016	10.805.379	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler (-)</b>	<b>56.846.016</b>	<b>10.805.379</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam yükümlülükler (-)</b>	<b>57.317.082</b>	<b>10.859.474</b>	<b>30.935</b>	<b>-</b>	<b>139.646.654</b>	<b>36.982.168</b>	<b>34.020</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para (yükümlülükler) / varlıklar</b>	<b>(32.724.175)</b>	<b>(6.285.988)</b>	<b>57.362</b>	<b>-</b>	<b>(114.351.558)</b>	<b>(30.555.095)</b>	<b>199.137</b>	<b>-</b>

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	5,2609	3,7719
Avro	6,0280	4,5155

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2018			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(3.306.995)	3.306.995	(3.306.995)	3.306.995
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(3.306.995)</b>	<b>3.306.995</b>	<b>(3.306.995)</b>	<b>3.306.995</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık / yükümlülüğü	34.578	(34.578)	34.578	(34.578)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3 - Avro net etki (1 +2)</b>	<b>34.578</b>	<b>(34.578)</b>	<b>34.578</b>	<b>(34.578)</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(3.272.418)</b>	<b>3.272.418</b>	<b>(3.272.418)</b>	<b>3.272.418</b>

	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 (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(11.525.076)</b>	<b>11.525.076</b>	<b>(11.525.076)</b>	<b>11.525.076</b>
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 (-)	-	-	-	-
<b>3 - Avro net etki (1 +2)</b>	<b>89.920</b>	<b>(89.920)</b>	<b>89.920</b>	<b>(89.920)</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(11.435.156)</b>	<b>11.435.156</b>	<b>(11.435.156)</b>	<b>11.435.156</b>

#### *Faiz oranı riski*

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Finansal olmayan varlıklar

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

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri nakit akım yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %0,5 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı sırasıyla kar 2.246.836 TL az , 2.344.719TL fazla (31 Aralık 2017 :2.756.403 TL az, 2.890.894 TL fazla) olacaktır. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2018	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Rixos Hotel Premium	%11,00	%0,5	2.201.129	(2.107.265)
Dudullu Ofis Binası	%10,20	%0,5	143.590	(139.571)

  

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

##### Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	109.831	135.340
Ticari alacaklar	17.410.914	24.524
Diğer alacaklar	9.133.223	42.200.715
Kısa vadeli borçlanmalar	-	139.402.186

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

##### Fiyat riski

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerinden taşınan 123.205.725 TL (31 Aralık 2017: 292.328.386 TL) değerinde halka açık şirketlere ait hisse senedi bulunmaktadır. Şirket'in analizlerine göre söz konusu hisselerin borsa fiyatında %10 oranında artış / azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla portföydeki halka açık hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinde ve Şirket'in vergi öncesi net varlıklarında 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 12.320.573 TL (31 Aralık 2017: 29.232.839 TL) artış / azalış oluşmaktadır.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Kredi riski*

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacak		Diğer Alacak			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
<b>31 Aralık 2018</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	<b>17.410.914</b>	<b>358.014</b>	<b>8.775.209</b>	<b>109.831</b>	-
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.463.240	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	<b>17.410.914</b>	<b>358.014</b>	<b>311.969</b>	<b>109.831</b>	-
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan.aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal değerlerin defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	<b>8.463.240</b>	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	22.200.952	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	(13.737.712)	-	-
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.463.240	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değerleri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 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)

##### *Likidite riski*

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

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

##### 31 Aralık 2018

	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	8.016.591	8.016.591	198.830	7.817.761	-	-
Diğer borçlar	134.970.791	134.970.791	-	2.477.489	-	132.493.302
Diğer yükümlülükler	637.494	637.494	112.418	343.961	181.115	-
<b>Toplam</b>	<b>143.624.876</b>	<b>143.624.876</b>	<b>311.248</b>	<b>10.639.211</b>	<b>181.115</b>	<b>132.493.302</b>

##### 31 Aralık 2017

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 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)

##### *Sermaye riski*

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

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

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam finansal borçlar (*)	134.232.815	139.402.186
Eksi: Hazır değerler	(109.831)	(135.340)
Net borç	134.122.984	139.266.846
Özkaynaklar	104.392.366	294.572.649
<b>Net borç / özkaynaklar</b>	<b>1,28</b>	<b>0,47</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 134.232.815 TL tutarındaki finansal borç Yıldız Holding A.Ş.'ye dir. İlgili borç 2 Ocak 2018 tarihinde finansal borç geri ödemesi için alınmış olup, Yıldız Holding'in kullanmış olduğu sendikasyon şartları çerçevesinde revize 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.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 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)

##### *Finansal varlıklar ve yükümlülükler*

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<b><i>Finansal varlıklar</i></b>				
Nakit değerler ve bankalar	109.831	109.831	135.340	135.340
Finansal yatırımlar	123.205.725	123.205.725	292.328.386	292.328.386
Ticari alacaklar	17.410.914	17.410.914	24.524	24.524
<b><i>Finansal yükümlülükler</i></b>				
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).

#### 31 Aralık 2018

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	123.205.725	-	-	123.205.725
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	87.911.667	87.911.667
<b>Toplam</b>	<b>123.205.725</b>	<b>-</b>	<b>87.911.667</b>	<b>211.117.392</b>

#### 31 Aralık 2017

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

**UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**

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

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

---

**25 – RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

.....