

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

| İÇİNDEKİLER | SAYFA |
|--|-------------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)..... | 1-2 |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 3 |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU | 4 |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU..... | 5 |
| FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..... | 6-48 |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... | 6-7 |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 7-25 |
| 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 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ | 31-34 |
| DİPNOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR | 34-35 |
| DİPNOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... | 35-36 |
| DİPNOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER..... | 37 |
| DİPNOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ | 37-38 |
| DİPNOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP) | 39 |
| DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ | 39 |
| DİPNOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ | 39-40 |
| DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER | 40 |
| DİPNOT 19 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ | 40-41 |
| DİPNOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER | 41 |
| DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... | 42-44 |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 44-46 |
| DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ | 47-48 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018 |
|---|------------------------|--|--|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 3 | 158.383 | 109.831 |
| Finansal yatırımlar | | | |
| - Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar | 4, 21 | 40.607 | 32.077 |
| - Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar | 4, 21 | 40.607 | 32.077 |
| Ticari alacaklar | | 16.527.402 | 17.410.914 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 5 | 16.527.402 | 17.410.914 |
| Diğer alacaklar | | 8.907.894 | 9.133.223 |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 11, 21 | 68.137 | 358.014 |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 11 | 8.839.757 | 8.775.209 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 187.940 | 188.457 |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 6 | 187.940 | 188.457 |
| Diğer dönen varlıklar | | 3.805 | 11.542 |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar | 13 | 3.805 | 11.542 |
| Ara Toplam | | 25.826.031 | 26.886.044 |
| Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar | | 137.100 | 138.843 |
| Toplam dönen varlıklar | | 25.963.131 | 27.024.887 |
| Duran varlıklar | | | |
| Finansal yatırımlar | | 165.600.126 | 123.173.648 |
| - Satılmaya hazır finansal yatırımlar | 4 | 165.600.126 | 123.173.648 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 7 | 87.161.667 | 87.911.667 |
| Maddi duran varlıklar | | 4.802 | 6.704 |
| - Mobilya ve demirbaşlar | 8 | 4.802 | 6.704 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 10 | 9.922.962 | 10.200.524 |
| Toplam duran varlıklar | | 262.689.557 | 221.292.543 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 288.652.688 | 248.317.430 |

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018 |
|---|------------------------|--|--|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Ticari borçlar | | 13.709.298 | 8.016.591 |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 5, 21 | 13.434.581 | 7.817.761 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 5 | 274.717 | 198.830 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 67.938 | 59.721 |
| Diğer borçlar | | 2.446.416 | 2.477.489 |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | 11, 21 | 1.814.759 | 2.003.610 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 11 | 631.657 | 473.879 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 122.014 | 199.062 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 12 | 51.460 | 99.400 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 12 | 70.554 | 99.662 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | | 578.718 | 456.379 |
| - İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler | 13 | 578.718 | 456.379 |
| Toplam kısa vadeli yükümlülükler | | 16.924.384 | 11.209.242 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Diğer Borçlar | | 133.899.538 | 132.493.302 |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | 21 | 133.899.538 | 132.493.302 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 53.415 | 41.405 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 12 | 53.415 | 41.405 |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler | | - | 181.115 |
| - İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli yükümlülükler | 13 | - | 181.115 |
| Toplam uzun vadeli yükümlülükler | | 133.952.953 | 132.715.822 |
| Toplam yükümlülükler | | 150.877.337 | 143.925.064 |
| Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş sermaye | 14 | 46.846.881 | 46.846.881 |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | 14 | 13.317.151 | 13.317.151 |
| Geri alınan paylar | 14 | (466.028) | (466.028) |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler | | | |
| - Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları | | 12.307 | 9.773 |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları | | 12.307 | 9.773 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler) | | | |
| - Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları) | | 60.895.710 | 20.675.408 |
| - Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları | | 60.895.710 | 20.675.408 |
| Geçmiş yıllar karları | | 24.009.181 | 53.893.528 |
| Net dönem karı | | (6.839.851) | (29.884.347) |
| Toplam özkaynaklar | | 137.775.351 | 104.392.366 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 288.652.688 | 248.317.430 |

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 VE 2018 ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|--|------------------------|--|--|--|--|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | | | |
| Hasılat | 17 | 16.201.080 | 5.473.125 | 13.463.796 | 5.400.354 |
| Satışların maliyeti (-) | 17 | (5.002.225) | (1.796.963) | (5.641.776) | (1.509.166) |
| Ticari faaliyetlerden brüt kar | | 11.198.855 | 3.676.162 | 7.822.020 | 3.891.188 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 16 | (1.554.660) | (467.500) | (1.477.516) | (451.365) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 18 | 1.741.710 | 830.369 | 4.540.942 | 3.569.990 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 18 | (2.141.065) | (1.184.056) | (2.140.454) | (1.227.928) |
| Esas faaliyet karı / (zararı) | | 9.244.840 | 2.854.975 | 8.744.992 | 5.781.885 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 20 | 60.994 | 25.044 | 162.653 | 82.936 |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-) | 20 | (8.153) | (5.604) | (121.289) | (17.739) |
| Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı / (zararı) | | 9.297.681 | 2.874.415 | 8.786.356 | 5.847.082 |
| Finansman gelirleri | 19 | 10.117.886 | 4.615.658 | 4.911.558 | 4.446.269 |
| Finansman giderleri (-) | 19 | (28.184.666) | (9.472.865) | (35.401.213) | (24.388.075) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı | | (8.769.099) | (1.982.792) | (21.703.299) | (14.094.724) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri) | | 1.929.248 | 465.161 | 4.880.894 | 2.938.754 |
| - Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | 10 | 1.929.248 | 465.161 | 4.880.894 | 2.938.754 |
| Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı | | (6.839.851) | (1.517.631) | (16.822.405) | (11.155.970) |
| Dönem (zararı)/karı | | (6.839.851) | (1.517.631) | (16.822.405) | (11.155.970) |
| Pay başına kazanç | | | | | |
| Sürdülen faaliyetlerden pay başına zarar (-) | 15 | (0,15) | (0,03) | (0,36) | (0,24) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | | | |
| Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları, vergi sonrası | | 2.534 | 1.721 | (654) | 810 |
| Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar | | | | | |
| Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gider, vergi sonrası (-) Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları) | 4 | 40.220.302 | 46.058.733 | (142.778.936) | (27.246.011) |
| | | 40.220.302 | 46.058.733 | (142.778.936) | (27.246.011) |
| DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR | | 40.222.836 | 46.060.454 | (142.779.590) | (27.245.201) |
| TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR | | 33.382.985 | 44.542.823 | (159.601.995) | (38.401.171) |

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 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 |
|------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|--|---|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 Ocak 2018 | 14 | 46.846.881 | 12.854.250 | (466.028) | 11.480 | 180.969.637 | (17.249.485) | 71.605.914 | 294.572.649 |
| Transferler (*) | | - | 462.901 | - | - | - | 17.249.485 | (17.712.386) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | - | (654) | (142.778.936) | (16.822.405) | - | (159.601.995) |
| - Dönem karı | | - | - | - | - | - | (16.822.405) | - | (16.822.405) |
| - Diğer kapsamlı gelir | | - | - | - | (654) | (142.778.936) | - | - | (142.779.590) |
| 30 Eylül 2018 | 14 | 46.846.881 | 13.317.151 | (466.028) | 10.826 | 38.190.701 | (16.822.405) | 53.893.528 | 134.970.654 |
| 1 Ocak 2019 | 14 | 46.846.881 | 13.317.151 | (466.028) | 9.773 | 20.675.408 | (29.884.347) | 53.893.528 | 104.392.366 |
| Transferler (*) | | - | - | - | - | - | 29.884.347 | (29.884.347) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | - | 2.534 | 40.220.302 | (6.839.851) | - | 33.382.985 |
| - Dönem karı | | - | - | - | - | - | (6.839.851) | - | (6.839.851) |
| - Diğer kapsamlı gelir | | - | - | - | 2.534 | 40.220.302 | - | - | 40.222.836 |
| 30 Eylül 2019 | 14 | 46.846.881 | 13.317.151 | (466.028) | 12.307 | 60.895.710 | (6.839.851) | 24.009.181 | 137.775.351 |

(*) Bakınız Dipnot 14.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019 | Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018 |
|---|------------------------|--|--|
| İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Dönem (zararı) / karı | | | |
| <i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem (zararı)</i> | | (6.839.851) | (16.822.405) |
| Dönem net karı mutabakatını ile ilgili düzeltmeler: | | | |
| Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler | | | |
| <i>Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler</i> | 4 | 750.000 | 750.000 |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-) | 20 | (46.906) | (70.987) |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler | 19 | 15.460.127 | 14.812.628 |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | | 2.632.613 | 12.662.578 |
| Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler | | 251.155 | 124.510 |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler | 8,9 | 1.902 | 8.565 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | | |
| Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler | | | |
| <i>İlişkili taraflara olan ticari borçlardaki artış</i> | | (5.616.820) | (4.760.758) |
| <i>İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış</i> | | (75.887) | 39.985 |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler | | | |
| <i>İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış</i> | | 289.877 | 32.867.658 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış</i> | | (64.548) | (331.457) |
| Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler | | | |
| <i>İlişkili taraflardan olan ticari alacaklardaki azalış</i> | | - | - |
| <i>İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış</i> | | 883.512 | (15.084.661) |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler | | | |
| <i>İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki artış</i> | | 1.217.385 | 125.570.240 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış</i> | | (157.778) | 54.638 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki azalış | | 44.147 | (33.787) |
| A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-) | | 8.728.928 | 149.786.747 |
| Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları | | | |
| Verilen avans ve borçlar | | | |
| <i>İlişkili taraflara verilen avans ve borçlar</i> | | 3.419.212 | 3.118.383 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışlarından kaynaklanan nakit girişleri | 8,9 | - | 570.506 |
| Alınan faiz | | 46.906 | 70.987 |
| B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen / (kullanılan) nakit | | 3.466.118 | 3.759.876 |
| Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları: | | | |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-) | | | |
| <i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)</i> | | - | (139.438.314) |
| İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki artış | | 1.406.236 | - |
| Ödenen faiz | | (13.558.665) | (13.952.726) |
| C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen / (kullanılan) net nakit | | (12.152.429) | (153.391.040) |
| Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-) (A+B+C) | | 42.617 | 155.583 |
| D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi | | 5.935 | (29.624) |
| E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler | 3 | 109.831 | 135.340 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler | 3 | 158.383 | 261.299 |

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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 2018: %6,97) Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

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

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bu duruma ilaveten, Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 157.516 TL (31 Aralık 2018: 166.085 TL) (Dipnot 11) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.414.032 TL (31 Aralık 2018: 22.200.952 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 13.988.867 TL (31 Aralık 2018: 13.737.711 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2019 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Eylül 2019 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 (Dipnot 11 ve 18).

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

| Adı Soyadı / Unvanı | 30 Eylül 2019 | | 30 Eylül 2018 | |
|---------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | Pay Oranı | Pay Tutarı | Pay Oranı | Pay Tutarı |
| Yıldız Holding A.Ş. | %93,03 | 43.579.642 | %93,03 | 43.579.642 |

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

Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 3’tür (31 Aralık 2018: 4).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 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 2018 : Yoktur).

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS’ye uygunluk beyanı

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 (“KGK”) 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, KGK 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,

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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)

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 olarak 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 30 Eylül 2019 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 25.963.131 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 16.924.384 TL’dir. Şirket yönetiminin Şirket faaliyetleri kapsamında gerekli olması halinde Şirket’in kısa vadeli ilave fon sağlanması 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.

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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

30 Eylül 2019 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.
- 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- TFRS 2, ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
 - TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

30 Eylül 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar 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 kiralaayanlar 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 etkilenenlerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar 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.
- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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.

30 EYLÜL 2019 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 temettü 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.

30 EYLÜL 2019 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.

30 EYLÜL 2019 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.

30 EYLÜL 2019 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.

30 EYLÜL 2019 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 yükümlülükleri

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 12).

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 12).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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 15).

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 21).

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 (Dipnot10).

(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 10).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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 yatırımlarını ilgili TMS çerçevesinde belirtilen koşullara uygun olarak gerçeğe uygun yöntemi ile ölçmektedir ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 7).

Ticari alacaklar

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri

(i) *Kiralayan konumunda*

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

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

(ii) *Kiracı konumunda*

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

(iii) *Şüpheli finansal kiralama alacakları karşılığı*

Finansal kiralama alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam finansal kiralama alacakları karşılığı Şirket'in finansal kiralama alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1’de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK’nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul’unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket’in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla “Diğer alacaklar” içerisinde gösterilmiştir.

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

Hasılat

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan bu finansal tablolarında ayrı bir şekilde sunmuştur.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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 30 Eylül 2019 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 30 Eylül 2019 itibarıyla 7.166.667 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2018 : 7.916.667)

(ii) Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

21 Kasım 2017 tarihinde 21.998 TL nominal değerli paylar ve 22 Kasım 2017 tarihinde 7.500 TL nominal değerli paylar Şirket tarafından satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10 Kasım 2017 tarih ve 40/1366 sayılı kararı ile onaylı İhraç Belgesi kapsamında, Kerevitaş çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 23.900.000 TL nominal değerli paya çıkarılmıştır. 29 Mayıs 2018 tarihinde Bedelsiz Sermaye Artışı yapılmıştır. 30 Eylül 2019 itibarıyla, Şirket 68.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2018: 68.429.804,18 TL). 30 Eylül 2019 itibarıyla, Şirket’in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34’tür (31 Aralık 2018: %10,34).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

Şirket yönetimi Dipnot 1’de tanımlanan ilgili TMS ve TFRS’ler gereğince Kerevitaş üzerinde herhangi bir kontrolünün ve aşağıdaki koşulların bir veya birden fazlasının varlığının bulunmadığı varsayımıyla Kerevitaş üzerinde önemli etkiye sahip olmadığını varsaymış ve bu yatırımını 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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 aktifini yaratmaktadır. Şirket, şüpheli alacak karşılıkları üzerinden yaratmış olduğu ertelenmiş vergi aktiflerini gelecek dönemlerde kurumlar vergisi matrahında bir indirim kalemi olarak kullanabileceğini ve vergide indirime konu edebileceğini öngörmektedir.

Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, son indirim tarihi 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 olan 23.030.643 TL, 17.954.062 TL, 57.239.128 ve 12.700.531 TL tutarlarında mali zararları bulunmaktadır ve bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 14.137.082 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 14.137.082 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 10).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(iv) Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in Dipnot 1’de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 157.516 TL (31 Aralık 2018: 166.085 TL) (Dipnot 11) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.414.032 TL (31 Aralık 2018: 22.200.952 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 13.988.867 TL (31 Aralık 2018: 13.737.712 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2018 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Eylül 2019 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 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla “Diğer alacaklar” içerisinde gösterilmiştir.

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

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------|----------------|----------------|
| Bankalar | | |
| -Vadesiz mevduat | 158.383 | 109.831 |
| | 158.383 | 109.831 |

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in vadesiz mevduatların para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------|----------------|----------------|
| ABD doları | 83.514 | 77.765 |
| TL | 61.207 | 31.663 |
| Avro | 13.662 | 403 |
| | 158.383 | 109.831 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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 tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------------|---------------|----------------|
| Hisse senetleri (*) | 40.607 | 32.077 |
| | 40.607 | 32.077 |

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Hisse senetleri (*) (**) | 165.600.126 | 123.173.648 |
| | 165.600.126 | 123.173.648 |

(*) 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 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 68.429.804 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır. 30 Eylül 2019 itibarıyla, Şirket’in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34’tür (31 Aralık 2018: %10,34).

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Dönem başı - 1 Ocak | 123.205.725 | 292.328.386 |
| Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları | 8.530 | (33.038) |
| Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları (*) | 42.426.478 | (121.870.175) |
| Dönem sonu - 30 Eylül | 165.640.733 | 170.425.173 |

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların vergi sonrası net değer artışı 40.220.302 TL’dir (30 Eylül 2018: 142.778.936 TL net değer azalışı).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*) | 16.527.402 | 17.410.914 |
| | 16.527.402 | 17.410.914 |

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 16.527.402 TL tutarındaki ticari alacaklar, Dipnot 1 ve Dipnot 7’de detaylı olarak anlatılan Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|-------------------|------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 21) (*) | 13.434.581 | 7.817.761 |
| Sigorta ve reasürans borçları | 181.336 | 46.594 |
| Diğer ticari borçlar | 93.381 | 152.236 |
| | 13.709.298 | 8.016.591 |

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 11.034.058 TL’lik (31 Aralık 2018: 6.436.692 TL) kısmı Şirket’in Dipnot 21’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 borcudur.

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler | 187.940 | 188.457 |
| | 187.940 | 188.457 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*) | 79.995.000 | 79.995.000 |
| Dudullu Ofis Binası kullanım hakkı (**) | 7.166.667 | 7.916.667 |
| | 87.161.667 | 87.911.667 |

(*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR’ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.’ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı’ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı’na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket’e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket’e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket’e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın izni kapsamında Şirket 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap döneminde işletim hakkını kiralayarak 13.882.440 TL (30 Eylül 2018: 11.519.970 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 17).

(**) 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 17).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

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 |
| Toplam | | 87.911.667 |

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | 30 Eylül 2018 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dönem başı - 1 Ocak | 87.911.667 | 97.416.667 |
| Değer kaybı | (750.000) | (750.000) |
| Dönem sonu - 30 Eylül | 87.161.667 | 96.666.667 |

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2019 | İlaveler | Çıkışlar | Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan, elden çıkarılacak bir gruba dahil varlıklar | 30 Eylül 2019 |
|----------------------------|------------------|----------------|----------|---|------------------|
| Maliyet | | | | | |
| Döşeme ve demirbaşlar | 199.989 | - | - | - | 199.989 |
| | 199.989 | - | - | - | 199.989 |
| Birikmiş amortisman | | | | | |
| Döşeme ve demirbaşlar | (193.285) | (1.902) | - | - | (195.187) |
| | (193.285) | (1.902) | - | - | (195.187) |
| Net defter değeri | 6.704 | | | | 4.802 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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 2018 | İlaveler | Çıkışlar | Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan, elden çıkarılacak bir gruba dahil varlıklar | 30 Eylül 2018 |
|----------------------------|------------------|----------------|------------------|---|------------------|
| Maliyet | | | | | |
| Arsalar (*) | 607.208 | - | (567.708) | (39.500) | - |
| Döşeme ve demirbaşlar | 194.130 | - | - | - | 194.130 |
| Binalar (*) | 116.100 | - | - | (116.100) | - |
| | 917.438 | - | (567.708) | (155.600) | 194.130 |
| Birikmiş amortisman | | | | | |
| Döşeme ve demirbaşlar | (189.119) | (6.295) | 12.884 | - | (182.530) |
| Binalar (*) | (14.435) | (1.742) | - | 16.177 | - |
| | (203.554) | (8.037) | 12.884 | 16.177 | (182.530) |
| Net defter değeri | 713.884 | | | | 8.802 |

(*) Satışı gerçekleştirilmesi planlanan maddi duran varlıklar, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda “Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar” içerisinde sınıflanmış olup, ilgili satış işlemlerinin bir yıl içerisinde gerçekleşmesi planlanmaktadır.

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2019 | İlaveler | Çıkışlar | 30 Eylül 2019 |
|----------------------------|------------------|----------|----------|------------------|
| Maliyet | | | | |
| Haklar | 608.112 | - | - | 608.112 |
| | 608.112 | - | - | 608.112 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Haklar | (608.112) | - | - | (608.112) |
| | (608.112) | - | - | (608.112) |
| Net defter değeri | - | | | - |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 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 2018 | İlaveler | Çıkışlar | 30 Eylül 2018 |
|----------------------------|------------------|--------------|----------|------------------|
| Maliyet | | | | |
| Haklar | 608.112 | - | - | 608.112 |
| | 608.112 | - | - | 608.112 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Haklar | (607.408) | (528) | - | (607.936) |
| | (607.408) | (528) | - | (607.936) |
| Net defter değeri | 704 | | | 176 |

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergi

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

Kurumlar vergisi

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

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

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren yıla uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (31 Aralık 2018: %22).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2019 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22'dir (31 Aralık 2018: %22).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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.

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Vergi öncesi (zarar) / kar | (8.769.099) | (21.703.299) |
| %22 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri / (gideri) | 1.929.202 | 4.774.726 |
| Vergi oranı değişikliği etkisi | 2.801 | 33.950 |
| (Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler) | (2.755) | (1.224) |
| Diğer indirim ve istisnalar | - | 73.442 |
| Toplam dönem vergi geliri/(gideri) | 1.929.248 | 4.880.894 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

| | Toplam geçici farklar | | Ertelenmiş vergi varlıkları | |
|--|-----------------------|----------------|-----------------------------|--------------------|
| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
| Ertelenmiş vergi varlıkları | | | | |
| Şüpheli alacak karşılıkları | 13.484.417 | 13.310.95 | 2.696.883 | 2.662.019 |
| Mali zararlar (*) | 64.259.461 | 51.558.932 | 14.137.082 | 11.342.965 |
| Alacak senetleri reeskontu | 369.194 | 658.014 | 81.223 | 144.763 |
| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar | 51.460 | 99.400 | 10.292 | 19.880 |
| Personel ikramiye karşılığı | 70.554 | 99.662 | 15.522 | 21.926 |
| Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar | 53.415 | 41.405 | 10.683 | 8.281 |
| Satış amaçlı finansal varlıklar | 23.527 | 14.997 | 4.705 | 2.999 |
| Ertelenmiş vergi varlıkları | | | 16.956.390 | 14.202.833 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar | (18.420.966) | (14.296.257) | (3.684.193) | (2.859.251) |
| Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar | (64.408.364) | (21.981.886) | (3.349.235) | (1.143.058) |
| Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-) | | | (7.033.428) | (4.002.309) |
| Ertelenmiş vergi varlıkları, net | | | 9.922.962 | 10.200.524 |

(*) 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.

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanan mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------|-------------------|-------------------|
| 2021 | 23.030.643 | 23.030.643 |
| 2022 | 17.954.062 | 17.954.062 |
| 2023 | 10.574.226 | 10.574.226 |
| 2024 | 12.700.531 | - |
| | 64.259.462 | 51.558.931 |

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplamadığı mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------|-------------------|-------------------|
| 2023 | 46.664.901 | 46.664.901 |
| | 46.664.901 | 46.664.901 |

Şirket, 46.664.901 TL'lik geçmiş yıl zararı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamamaktadır. 64.259.461 TL'lik geçmiş yıl zararı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. (31 Aralık 2018 : 40.984.705 TL)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net - 1 Ocak | 10.200.524 | 4.562.737 |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri | 1.929.249 | 4.880.894 |
| Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri) / geliri | (2.206.811) | 7.810.676 |
| - Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve / veya sınıflandırma kazançları / (kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi | (2.206.177) | 7.831.756 |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi | (634) | (21.080) |
| Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı, net – 30 Eylül | 9.922.962 | 17.254.307 |

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|------------------|------------------|
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21) | 68.137 | 358.014 |
| Şüpheli diğer alacaklar | 22.414.032 | 22.200.952 |
| Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar | (13.988.867) | (13.737.711) |
| Verilen depozito ve teminatlar | 51.997 | 49.875 |
| Diğer çeşitli alacaklar (*) | 362.595 | 262.093 |
| | 8.907.894 | 9.133.223 |

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 362.595 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 157.516 TL’ si (31 Aralık 2018: 166.085 TL) Dipnot 1’de detaylı anlatıldığı üzere Şirket’in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Dönem Başı - 1 Ocak | 13.737.711 | 47.504.579 |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | 251.155 | 51.898 |
| Dönem içi iptal edilen karşılıklar ve tahsilatlar | - | (33.755.252) |
| Dönem Sonu - 30 Eylül | 13.988.866 | 13.801.225 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|------------------|------------------|
| İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 21) | 1.814.759 | 2.003.610 |
| Diğer çeşitli borçlar | 631.657 | 473.879 |
| | 2.446.416 | 2.477.489 |

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, borç ve gider karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 53.415 | 41.405 |
| Kullanılmamış izin karşılığı | 51.460 | 99.400 |
| | 104.875 | 140.805 |

Kıdem Tazminatı karşılığı:

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2019 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 2018: %4,67)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı kıdem tazminatı tavanı yılda bir ayarlandığı için, 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.379,86 TL (1 Ocak 2019: 6.017,60 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Dönem başı - 1 Ocak | 41.405 | 133.786 |
| Faiz maliyeti | 9.245 | 1.776 |
| Hizmet maliyeti | 5.933 | 4.653 |
| Dönem içi ödemeler | - | (111.965) |
| Aktüeryal kayıp | (3.168) | 1.830 |
| Dönem sonu - 30 Eylül | 53.415 | 30.080 |

Diğer kısa vadeli karşılıklar

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Personel ikramiye karşılığı | 70.554 | 99.662 |
| | 70.554 | 99.662 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Diğer dönen varlıklar | 2.310 | 2.310 |
| Verilen iş avansları | 1.495 | 9.232 |
| | 3.805 | 11.542 |

Şirket’in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar (*) | 336.881 | 221.088 |
| Alınan avanslar | 241.837 | 235.291 |
| | 578.718 | 456.379 |

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 72.446 TL’si (31 Aralık 2018 : 72.446 TL) Şirket’in 6736 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun” kapsamında oluşan vergi borcundan oluşmaktadır.

Şirket’in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar (*) | - | 181.115 |
| | - | 181.115 |

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

14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | | 31 Aralık 2018 | |
|-------------------------------|-------------------|------------|-------------------|---------------|
| | TL | Pay (%) | TL | Pay (%) |
| Yıldız Holding A.Ş. | 43.579.642 | 93,03 | 43.579.642 | 93,03 |
| Halka arz | 3.267.239 | 6,97 | 3.267.239 | 6,97 |
| Toplam ödenmiş sermaye | 46.846.881 | 100 | 46.846.881 | 100,00 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Yasal Yedekler

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

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

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Yasal yedek akçeler | 6.758.642 | 6.758.642 |
| | 6.758.642 | 6.758.642 |

Diğer Yedekler

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Enflasyon düzeltme farkları | 6.095.608 | 6.095.608 |
| | 6.095.608 | 6.095.608 |

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

Geri alınmış paylar

Şirket, 466.028 TL tutarındaki özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını geri edinmiş olup, Şirket finansal tablolarında geri edinmiş olduğu özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını Dipnot 2'de anlatıldığı şekilde özkaynaklarından düşmüştür (31 Aralık 2018: 466.028 TL).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15 - PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

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

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Net dönem (zararı) / karı | (6.839.851) | (1.517.631) | (16.822.405) | (11.155.969) |
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi | 46.846.881 | 46.846.881 | 46.846.881 | 46.846.881 |
| Pay başına (kayıp) / kazanç (Hisse başına 1 TL olarak) | (0,15) | (0,03) | (0,36) | (0,24) |

16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Genel yönetim giderleri | | | | |
| Personel giderleri | 1.037.779 | 304.757 | 903.150 | 291.734 |
| Holding dağıtım giderleri | 290.406 | 83.766 | 149.871 | 55.132 |
| Araç giderleri | 55.804 | 21.991 | 42.792 | 21.008 |
| Kira giderleri | 49.420 | 16.473 | 120.408 | 14.161 |
| Kıdem tazminatı karşılık gideri | 15.178 | 5.349 | 52.102 | 3.497 |
| Vergi resim ve harç giderleri | 9.682 | 2.520 | 31.418 | 2.585 |
| Amortisman ve itfa giderleri | 3.645 | 1.215 | 8.565 | 2.855 |
| Haberleşme giderleri | 2.827 | 933 | 3.023 | 932 |
| Diğer giderler | 89.919 | 30.496 | 166.187 | 59.461 |
| | 1.554.660 | 467.500 | 1.477.516 | 451.365 |

17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Hasılat | | | | |
| Otel kira gelirleri (*) | 13.882.440 | 4.700.245 | 11.519.970 | 4.752.412 |
| Diğer kira gelirleri (**) | 2.318.640 | 772.880 | 1.943.826 | 647.942 |
| | 16.201.080 | 5.473.125 | 13.463.796 | 5.400.354 |

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Satışların maliyeti (-) | | | | |
| Otel kira giderleri (-) | (3.896.073) | (1.452.691) | (4.609.573) | (1.204.853) |
| Diğer kira giderleri (-) | (818.787) | (272.929) | (703.848) | (234.616) |
| Diğer maliyetler (-) | (287.365) | (71.343) | (328.355) | (69.697) |
| | (5.002.225) | (1.796.963) | (5.641.776) | (1.509.166) |

18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | | | |
| Kambiyo karları | 1.357.597 | 651.903 | 4.072.644 | 3.383.860 |
| Hizmet gelirleri | 266.625 | 89.158 | 362.659 | 132.591 |
| Diğer gelirler | 117.488 | 89.308 | 105.639 | 53.539 |
| | 1.741.710 | 830.369 | 4.540.942 | 3.569.990 |
| | | | | |
| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)

| | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7) | (750.000) | (250.000) | (750.000) | (250.000) |
| Kambiyo zararları | (1.207.373) | (878.092) | (937.348) | (929.205) |
| Şüpheli alacak karşılık gideri (-) | (174.321) | (55.964) | (270.915) | (44.278) |
| Diğer giderler (-) | (9.371) | - | (182.191) | (4.445) |
| | (2.141.065) | (1.184.056) | (2.140.454) | (1.227.928) |

19 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Finansman gelirleri | | | | |
| Kambiyo karları | 9.459.872 | 4.615.658 | 4.451.971 | 4.446.269 |
| Alacak reeskont gelirleri | 658.014 | - | 459.587 | - |
| | 10.117.886 | 4.615.658 | 4.911.558 | 4.446.269 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Finansman giderleri (-) | | | | |
| Kullanılan kredilere ilişkin faiz giderleri (-) | (13.558.665) | (4.688.093) | (13.952.726) | (4.242.617) |
| Kambiyo zararları (-) | (12.355.345) | (3.792.001) | (20.220.222) | (19.474.254) |
| Kullanılan kredilere ilişkin komisyon giderleri (-) | (1.756.607) | (1.069.139) | (857.251) | (747.480) |
| Alacak reeskont giderleri (Dipnot 5) | (369.194) | 76.966 | (368.363) | 76.956 |
| Diğer finansman giderleri (-) | (144.855) | (598) | (2.651) | (680) |
| | (28.184.666) | (9.472.865) | (35.401.213) | (24.388.075) |

20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelir | | | | |
| Kambiyo karları | 14.088 | 4.222 | 91.666 | 75.004 |
| Faiz gelirleri (*) | 46.906 | 20.822 | 70.987 | 7.932 |
| | 60.994 | 25.044 | 162.653 | 82.936 |

(*) 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara dönemleri için ilgili tutarın tamamı (30 Eylül 2018: tamamı) Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak işletmiş olduğu adet gelirlerinden oluşmaktadır.

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | | | | |
| Kambiyo zararları | (8.153) | (5.604) | (121.289) | (17.739) |
| | (8.153) | (5.604) | (121.289) | (17.739) |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ticari ve diğer alacaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari ve diğer alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | | 31 Aralık 2018 | |
|--|------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar (*) | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar |
| Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl. A.Ş. | - | 68.137 | - | 107.328 |
| Yıldız Holding A.Ş. | - | - | - | 145.025 |
| Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş. | - | - | - | 99.454 |
| Diğer | - | - | - | 6.207 |
| | - | 68.137 | - | 358.014 |

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %0,1'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2018: %0,4).

Finansal yatırımlar

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Satılmaya hazır finansal varlıklar | 165.600.126 | 123.173.648 |
| - Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 165.600.126 | 123.173.648 |
| Alım satım amaçlı finansal varlıklar | 40.607 | 32.077 |
| - Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 40.607 | 32.077 |
| | 165.640.733 | 123.205.725 |

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %100'ünü oluşturmaktadır (31 Aralık 2018: %100).

Ticari borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | | 31 Aralık 2018 | |
|---|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | Ticari Borçlar (*) | Diğer borçlar | Ticari borçlar | Diğer borçlar |
| Yıldız Holding A.Ş. (***) | - | 135.685.297 | - | 134.232.815 |
| RAM Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**) | 5.871.607 | - | 3.417.092 | - |
| MCI Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**) | 5.162.451 | - | 3.019.600 | - |
| Pakyağ San. Tic. A.Ş. | 2.261.057 | - | 1.307.577 | - |
| Beta Marina Liman ve Çekek İşl. A.Ş. | 56.491 | - | 56.491 | - |
| Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. | 49.575 | - | - | - |
| Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş. | 15.365 | - | 12.383 | 264.097 |
| İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş. | 15.076 | 29.000 | 3.160 | - |
| Most Teknoloji Çözümleri A.Ş. | 2.694 | - | - | - |
| Şok Marketler Ticaret A.Ş. | 265 | - | - | - |
| Önem Gıda San. ve Tic.A.Ş. | - | - | 1.458 | - |
| Toplam | 13.434.581 | 135.714.297 | 7.817.761 | 134.496.912 |

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %98' ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2018: %98).

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

(***) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 135.685.297 TL tutarındaki ilişkili taraflara olan diğer borç tutarı, (31 Aralık 2018: 134.232.815). 2 Ocak 2018 tarihinde finansal borç geri ödemesi için alınmış olup, ilgili tutar Yıldız Holding'in kullanmış olduğu sendikasyon şartları çerçevesinde revize edilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Hasılat

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş. | 1.633.830 | 544.610 | 1.404.479 | 468.160 |
| | 1.633.830 | 544.610 | 1.404.479 | 468.160 |

Satışların Maliyeti

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*) | 2.080.098 | 771.541 | 1.716.998 | 639.107 |
| MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*) | 1.815.975 | 681.151 | 1.518.156 | 565.746 |
| Pakyağ San. Tic.A.Ş. (**) | 818.787 | 272.929 | 703.849 | 234.616 |
| | 4.714.860 | 1.725.620 | 3.939.003 | 1.439.469 |

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

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

Yatırım faaliyetlerinden gelir

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yıldız Holding A.Ş. | 46.906 | 20.822 | 70.283 | 7.932 |
| Sun Doğal Gıda A.Ş. | - | - | 704 | - |
| | 46.906 | 20.822 | 70.987 | 7.932 |

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %77'sidir (30 Eylül 2018:%44).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait Şirket’in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Ücretler ve diğer faydalar | 170.841 | 56.947 | 144.780 | 48.260 |
| Yönetim kurulu huzur hakkı | 122.371 | 42.701 | 124.215 | 43.479 |
| | 293.212 | 99.648 | 269.031 | 91.739 |

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru riski

Şirket’in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2019 | | | | 31 Aralık 2018 | | | |
|--|-------------------|------------------|---------------|----------|-------------------|-------------------|---------------|----------|
| | TL Karşılığı | ABD Doları | Avro | Diğer | TL Karşılığı | ABD Doları | Avro | Diğer |
| Nakit ve nakit benzerleri | 97.176 | 14.758 | 2.209 | - | 78.167 | 14.782 | 67 | - |
| Ticari alacaklar | - | - | - | - | 17.776.567 | 3.378.997 | - | - |
| Diğer alacaklar | 23.210.383 | 4.008.714 | 84.849 | - | 6.738.173 | 1.179.707 | 88.230 | - |
| Dönen varlıklar | 23.307.559 | 4.023.471 | 87.058 | - | 24.592.907 | 4.573.486 | 88.297 | - |
| Toplam varlıklar | 23.307.559 | 4.023.471 | 87.058 | - | 24.592.907 | 4.573.486 | 88.297 | - |
| Kısa vadeli borçlanmalar | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ticari borçlar | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Diğer borçlar | 133.828 | 17.305 | 5.806 | - | 312.475 | 52.863 | 5.701 | - |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 163.008 | 1.232 | 25.234 | - | 158.591 | 1.232 | 25.234 | - |
| Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-) | 296.837 | 18.537 | 31.039 | - | 471.066 | 54.095 | 30.935 | - |
| Diğer borçlar | 48.679.028 | 8.601.903 | - | - | 56.846.016 | 10.805.379 | - | - |
| Toplam uzun vadeli yükümlülükler (-) | 48.679.028 | 8.601.903 | - | - | 56.846.016 | 10.805.379 | - | - |
| Toplam yükümlülükler (-) | 48.975.865 | 8.620.440 | 31.039 | - | 57.317.082 | 10.859.474 | 30.935 | - |
| Net yabancı para (yükümlülükler) / varlıklar | (25.668.306) | (4.596.969) | 56.019 | - | (32.724.175) | (6.285.988) | 57.362 | - |

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

| | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------|---------------|----------------|
| ABD Doları | 5,6591 | 5,2609 |
| Avro | 6,1836 | 6,0280 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

| | 30 Eylül 2019 | | | |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | 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 | (2.601.471) | 2.601.471 | (2.601.471) | 2.601.471 |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 3- ABD Doları net etki (1 +2) | (2.601.471) | 2.601.471 | (2.601.471) | 2.601.471 |
| Avro’nun TL karşısında %10 değişimi halinde | | | | |
| 1 - Avro net varlık / yükümlülüğü | 34.640 | (34.640) | 34.640 | (34.640) |
| 2 - Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 3 - Avro net etki (1 +2) | 34.640 | (34.640) | 34.640 | (34.640) |
| TOPLAM | (2.566.831) | 2.566.831 | (2.566.831) | 2.566.831 |

| | 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 (-) | - | - | - | - |
| 3- ABD Doları net etki (1 +2) | (3.306.995) | 3.306.995 | (3.306.995) | 3.306.995 |
| 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 (-) | - | - | - | - |
| 3 - Avro net etki (1 +2) | 34.578 | (34.578) | 34.578 | (34.578) |
| TOPLAM | (3.272.418) | 3.272.418 | (3.272.418) | 3.272.418 |

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

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

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

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

| | 30 Eylül 2019 | | 31 Aralık 2018 | |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| | Kayıtlı değeri | Gerçeğe uygun değeri | Kayıtlı değeri | Gerçeğe uygun değeri |
| Finansal varlıklar | | | | |
| Nakit değerler ve bankalar | 158.383 | 158.383 | 109.831 | 109.831 |
| Finansal yatırımlar | 165.640.733 | 165.640.733 | 123.205.725 | 123.205.725 |
| Ticari alacaklar | 16.527.402 | 16.527.402 | 17.410.914 | 17.410.914 |
| Finansal yükümlülükler | | | | |
| Alınan krediler | - | - | - | - |

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

30 Eylül 2019

| Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | Toplam |
|--|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| Borsada işlem gören hisse senetleri | 165.640.733 | - | - | 165.640.733 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | 87.161.667 | 87.161.667 |
| Toplam | 165.640.733 | - | 87.161.667 | 252.802.400 |

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 |
| Toplam | 123.205.725 | - | 87.911.667 | 211.117.392 |

.....