

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-48
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-23
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	24
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	25
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	25
DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-27
DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	27-28
DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	28-29
DİPNOT 10 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	29-32
DİPNOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	32-33
DİPNOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33-34
DİPNOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
DİPNOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	35-36
DİPNOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	37
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	37
DİPNOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	38-39
DİPNOT 19 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	39
DİPNOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	40
DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	41-43
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	44-46
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ.....	47-48
DİPNOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	48

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	164.690	212.798
Finansal yatırımlar			
- Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	4, 23	67.158	61.752
Ticari alacaklar		24.959.117	21.937.769
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	24.959.117	21.937.769
Diğer alacaklar		9.223.683	8.903.542
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11, 21	461.904	164.880
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	8.761.779	8.738.662
Peşin ödenmiş giderler		270.572	96.981
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	6	270.572	96.981
Diğer dönen varlıklar		992.267	12.956
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	13	992.267	12.956
Ara Toplam		35.677.487	31.225.798
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar		134.779	136.520
Toplam dönen varlıklar		35.812.266	31.362.318
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		409.210.229	223.081.162
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir/gidere yansıtılan finansal varlıklar	4, 23	409.210.229	223.081.162
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	91.726.667	92.476.667
Maddi duran varlıklar		8.342	4.168
- Mobilya ve demirbaşlar	8	8.342	4.168
Ertelenmiş vergi varlığı	10	1.950.549	7.604.956
Toplam duran varlıklar		502.895.787	323.166.953
TOPLAM VARLIKLAR		538.708.053	354.529.271

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar		5.533.467	2.935.831
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 21	5.383.262	2.908.395
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	150.205	27.436
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		61.806	65.031
Diğer borçlar		685.630	2.442.120
- İlişkili taraflara diğer borçlar	11, 21	-	1.802.936
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	685.630	639.184
Kısa vadeli karşılıklar		158.441	151.561
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	93.267	57.489
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	65.174	94.072
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		703.734	348.564
- İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler	13	703.734	348.564
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		7.143.078	5.943.107
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer Borçlar		178.489.213	157.942.089
- İlişkili taraflara diğer borçlar	21	178.489.213	157.942.089
Uzun vadeli karşılıklar		107.620	59.545
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	107.620	59.545
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		178.596.833	158.001.634
Toplam yükümlülükler		185.739.911	163.944.741
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		(3.891)	12.794
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(3.891)	12.794
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		291.838.087	115.387.732
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar		291.838.087	115.387.732
Geçmiş yıllar karları		15.486.000	24.009.181
Net dönem zararı		(14.050.058)	(8.523.181)
Toplam özkaynaklar		352.968.142	190.584.530
TOPLAM KAYNAKLAR		538.708.053	354.529.271

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 VE 2019 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 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	12.183.747	9.700.386	16.201.080	5.473.125
Satışların maliyeti (-)	17	(5.805.428)	(2.067.335)	(5.002.225)	(1.796.963)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		6.378.319	7.633.051	11.198.855	3.676.162
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1.499.924)	(451.820)	(1.554.660)	(467.500)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	3.820.903	1.119.410	1.741.710	830.369
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(4.511.159)	(2.140.039)	(2.141.065)	(1.184.056)
Esas faaliyet karı		4.188.139	6.160.602	9.244.840	2.854.975
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	6.373.147	3.168.950	60.994	25.044
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	(460.447)	-	(8.153)	(5.604)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		10.100.839	9.329.552	9.297.681	2.874.415
Finansman gelirleri	19	8.994.726	2.436.219	10.117.886	4.615.658
Finansman giderleri (-)	19	(37.165.757)	(10.607.719)	(28.184.666)	(9.472.865)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı		(18.070.192)	1.158.052	(8.769.099)	(1.982.792)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		4.020.134	(235.408)	1.929.248	465.161
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	10	4.020.134	(235.408)	1.929.248	465.161
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı		(14.050.058)	922.644	(6.839.851)	(1.517.631)
Dönem (zararı)/karı		(14.050.058)	922.644	(6.839.851)	(1.517.631)
Pay başına (kayıp)/kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar)/kar	15	(0,30)	0,02	(0,15)	(0,03)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları, vergi sonrası		(16.685)	5.333	2.534	1.721
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin kazançlar (vergi sonrası)	4	176.450.355	93.414.894	40.220.302	46.058.733
DİĞER KAPSAMLI GELİR		176.433.670	93.420.227	40.222.836	46.060.454
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		162.383.612	94.342.871	33.382.985	44.542.823

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT 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/(kayıpları)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme ve/veya sınıflandırma kazançları	Dönem (zararı)	Geçmiş yıllar karları	Toplam Özkaynaklar
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 zararı		-	-	-	-	-	(6.839.851)	-	(6.839.851)
- Diğer kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	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
1 Ocak 2020	14	46.846.881	13.317.151	(466.028)	12.794	115.387.732	(8.523.181)	24.009.181	190.584.530
Transferler		-	-	-	-	-	8.523.181	(8.523.181)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(16.685)	176.450.355	(14.050.058)	-	162.383.612
- Dönem zararı		-	-	-	-	-	(14.050.058)	-	(14.050.058)
- Diğer kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	(16.685)	176.450.355	-	-	176.433.670
30 Eylül 2020	14	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(3.891)	291.838.087	(14.050.058)	15.486.000	352.968.142

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem zararı</i>		(14.050.058)	(6.839.851)
Dönem net zararı mutabakatını ile ilgili düzeltmeler:			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler			
<i>Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler</i>	7	750.000	750.000
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	20	(357.224)	(46.906)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	11.912.331	15.460.127
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		10.410.743	2.632.613
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	11	730.246	251.155
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8,9	1.675	1.902
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara olan ticari borçlardaki artış</i>		(2.474.867)	(5.616.820)
<i>İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış</i>		(122.769)	(75.887)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış</i>		(297.024)	289.877
<i>İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış</i>		(23.117)	(64.548)
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler			
<i>İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış</i>		(3.021.348)	883.512
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki artış</i>		18.744.188	1.217.385
<i>İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış</i>		(46.446)	(157.778)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki azalış		(83.853)	44.147
A. Faaliyetlerde elde edilen nakit akışları (-)		22.072.477	8.728.928
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Verilen avans ve borçlar			
<i>İlişkili taraflara verilen avans ve borçlar</i>		(12.800.000)	3.419.212
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımlarından kaynaklanan nakit çıkışı	8,9	(5.849)	-
Alınan faiz		357.224	46.906
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit		(12.448.625)	3.466.118
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki artış		-	1.406.236
Ödenen faiz		(10.089.623)	(13.558.665)
C. Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(10.089.623)	(12.152.429)
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-) (A+B+C)		(465.771)	42.617
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		417.663	5.935
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	212.798	109.831
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	164.690	158.383

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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'te 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 2019: %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 Şirket'in 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 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 184.205 TL (31 Aralık 2019: 160.199 TL) (Dipnot 11) tutarında finansal kiralama alacakları ve 23.202.298 TL (31 Aralık 2019: 22.483.845 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 14.709.338 TL (31 Aralık 2019: 13.979.092 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2020 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler kalemleri altında muhasebeleştirmiştir (Dipnot 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 2020		31 Aralık 2019	
	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 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 2'dir. (31 Aralık 2019: 3).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Ekim 2020 tarihinde onaylanmıştır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Şirket Genel Kurul'unun almış olduğu bir temettü kararı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019 : Yoktur).

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket'in 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.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS'ye uygunluk beyanı (Devamı)

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

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

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

2.1.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 35.812.266 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 7.143.078 TL'dir. Şirket yönetimi, Şirket'in faaliyetlerinin sürekliliği ile ilgili bir belirsizliğin bulunmadığını, yükümlülüklerini ödeme gücünü koruduğunu beyan etmektedir.

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.

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu ve TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar'daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
 - ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.
- TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- TFRS 16 Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin değişiklikler; 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 17, Sigorta Sözleşmeleri; 1 Ocak 2023 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.
- TMS 1, Finansal tabloların sunumu standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, Finansal tabloların sunumu standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün ödemesinin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- TFRS 3, TMS 16, TMS 17'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 3, İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - TMS 16, Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.
 - TMS 37, Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler

Sınıflandırma

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.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

“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” kalemini 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar 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 değerleme 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 temettüler kar veya zarar 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 Varlıklar ve Yükümlülükler (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.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Ticari alacaklar

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, vadesi geçmeyen ticari alacaklarına ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde bir karşılık formülü kullanırken, vadesi geçen alacaklarında riskin hesaplamasına ilişkin bir karşılık matrisi kullanmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim kar veya zarar tablosunda “esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler” hesabında muhasebeleştirilmektedir.

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).

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirme amacı olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olması durumlarında net olarak gösterilirler.

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Ertelenen finansman giderleri

Ertelenen finansman giderleri (temel olarak finans kuruluşlarından uzun vadeli banka kredileri alımında katlanılan giderler) uzun vadeli kredilerin vadeye kalan süreleri doğrultusunda, efektif faiz metodu kullanılarak itfa edilmektedir.

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düştükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dâhil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyetleri

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

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

Maddi duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılımlardan ve haklardan oluşmaktadır. Bilgisayar yazılımları 3 ila 5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek amacıyla yapılan harcamalar gider olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir. Sözleşmeden doğan haklardan veya diğer yasal haklardan kaynaklanan bir maddi olmayan duran varlığın yararlı ömrü, sözleşmeden doğan hakların veya diğer yasal hakların geçerlilik süresini aşmaz; ancak işletmenin varlığı kullanmayı beklediği süreye bağlı olarak daha kısa olabilir. Sözleşmeden doğan hakların veya diğer yasal hakların yenilenmesi mümkün sınırlı bir zaman için devralınmış olmaları durumunda, sadece, işletmenin yenileme işlemini önemli maliyetler yüklenmeden yapacağına dair kanıt bulunduğu takdirde, söz konusu yenileme dönemi (dönemleri) ilgili maddi olmayan duran varlığın yararlı ömrüne dahil edilir. Bu kapsamda Şirket, sözleşmeden kaynaklanan hakkına ilişkin olarak sözleşme süresine dayalı olarak maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırdığı hakkı için ekonomik ömürünü 10 yıl olarak belirlemiştir (Dipnot 9).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar

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

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

Sermaye ve temettüler

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

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).

Pay başına kazanç/(kayıp)

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).

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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)

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

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

Cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi durumunda mahsup edilir (Dipnot 10).

(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).

(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 Tebliğde yer verilmiştir. Söz konusu düzenlemeler uyarınca, ilişkili kişilerle/kuruluşlarla emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel üzerinden mal veya hizmet alımı ya da satımı yapılması durumunda, kazanç transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılmakta ve bu nitelikteki kazanç dağıtımları kurumlar vergisi açısından indirim tabi tutulmamaktadır.

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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).

Finansal kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

Finansal kiralamada, kiralama konusu varlık, net kira yatırımlarına 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) 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Hasılat

Gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket Dipnot 1’de detaylı olarak 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 gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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)

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 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan bu finansal tablolarında ayrı bir şekilde sunmuştur.

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

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

(i) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar

Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR Adi Ortaklığı (Fine MTR)’na ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fin Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.’ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığından izin alarak kiralama yoluyla kiralınması, 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 2020 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2019 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerleme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 85.560.000 TL olarak tespit edilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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)

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

Şirket, sahipliği bir ilişkili kuruluşu olan Pakyağ San. Tic. A.Ş.'ye ait ve işletim ve kira geliri elde etme hakkı yine bir ilişkili kuruluşu olan İzsal Gayrimenkul A.Ş.'ye ait olan Dudullu mevkinde bulunan bir ofis binasının 1 Aralık 2016 tarihinden geçerli olmak suretiyle 10 yıl boyunca kullanım hakkını 10.000.000 TL tutar karşılığında elde etmiş olup ilgili gayrimenkul üzerinden kira geliri elde etmektedir. Şirket, ilgili yatırımının gerçeğe uygun değerini 30 Eylül 2020 itibarıyla 6.166.667 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2019 : 6.916.667)

(ii) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan 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 2020 itibarıyla, Şirket 68.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2019: 68.429.804,18 TL). 30 Eylül 2020 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34'tür (31 Aralık 2019: %10,34).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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)

(ii) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar (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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarında gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak tanımlamıştır.

- Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilme,
- Temettüler 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, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak tanımladığı finansal yatırımı Kerevitaş'ın borsada hisseleri işlem gören bir şirket olması dolayısıyla, söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değer hesaplamasında piyasada gözlemlenebilir ve ölçülebilir bir girdi olan borsadaki kotasyon fiyatını kullanmış ve söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değerini bilanço tarihi itibarıyla Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de kapanış itibarıyla oluşan hissenin bekleyen en iyi alış fiyatının Şirket'in sahiplik oranıyla çarpılması yoluyla tespit etmiştir.

(iii) Ertelenmiş vergi varlığının tanınması

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, son indirim tarihi 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2025 olan 23.030.643 TL, 17.954.062 TL, 57.239.127 TL, 21.369.320 TL ve 21.158.661 TL tutarlarında mali zararları bulunmaktadır ve bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 20.699.121 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 20.699.121 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 10).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 184.205 TL (31 Aralık 2019: 160.199 TL) (Dipnot 11) tutarında finansal kiralama alacakları ve 23.202.298 TL (31 Aralık 2019: 22.483.845 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 14.709.338 TL (31 Aralık 2019: 13.979.092 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 2020 tarihinde sona eren ara hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayrılmış olduğu karşılıkları Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler kalemleri altında muhasebeleştirmiştir.

(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 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	164.690	212.798
	164.690	212.798

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesiz mevduatlarının para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ABD doları	114.027	87.551
TL	30.495	110.553
Avro	20.168	14.694
	164.690	212.798

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020	31 Aralık 2019
Hisse senetleri (*)	67.158	61.752
	67.158	61.752

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Hisse senetleri (**)	409.210.229	223.081.162
	409.210.229	223.081.162

(*) 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 2020 tarihi itibarıyla 68.429.804 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır. 30 Eylül 2020 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %10,34'tür (31 Aralık 2019: %10,34).

	2020	2019
Dönem başı - 1 Ocak	223.142.914	123.205.725
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	5.406	8.530
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları (*)	186.129.067	42.426.479
Dönem sonu - 30 Eylül	409.277.387	165.640.734

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların vergi sonrası net değer artışı 176.450.355 TL'dir (30 Eylül 2019: 40.220.302 TL net değer artışı).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	24.959.117	21.937.769
	24.959.117	21.937.769

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 9.486.506 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 21)	5.383.262	2.908.395
Diğer ticari borçlar	150.205	27.436
	5.533.467	2.935.831

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	270.572	96.981
	270.572	96.981

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	85.560.000	85.560.000
Dudullu Ofis Binası kullanım hakkı (**)	6.166.667	6.916.667
	91.726.667	92.476.667

- (*) 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 kiralınması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. 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 01 Ocak 2020 - 30 Eylül 2020 döneminde işletim hakkını kiralarak 9.486.506 TL (30 Eylül 2019: 13.882.440 TL) tutarında kira geliri elde etmektedir (Dipnot 17).
- (**) Şirket, sahipliği bir ilişkili kuruluşu olan Pakyağ San. 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 2020 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Ekspertiz değeri
Rixos Hotel Premium	Gelir indirgeme	85.560.000
Dudullu Ofis Binası	Gelir indirgeme	6.916.667
Toplam		92.476.667

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2019 tarihli değerlendirme raporunda 85.560.000 TL olarak belirtilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Dönem başı - 1 Ocak	92.476.667	87.911.667
Değer kaybı	(750.000)	(750.000)
Dönem sonu - 30 Eylül	91.726.667	87.161.667

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2020
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	199.989	5.849	-	205.838
	199.989	5.849	-	205.838
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	(195.821)	(1.675)	-	(197.496)
	(195.821)	(1.675)	-	(197.496)
Net defter değeri	4.168			8.342

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	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

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2020
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 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	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	-			-

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 2020 tarihinde sona eren yıla uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (31 Aralık 2019: %22).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22'dir (31 Aralık 2019: %22).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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.

Kurumlar vergisi kanunu’nun 5-1-e bendi uyarınca Şirket’in 2 yıldan fazla aktifinde tuttuğu iştirak paylarının satışından elde edeceği karların %75’i belli şartların sağlanması koşuluyla kurumlar vergisinden istisnadır.

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 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Vergi öncesi (zarar)	(18.070.192)	(8.769.099)
%22 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri	3.975.442	1.929.202
Vergi oranı değişikliği etkisi	45.458	2.801
(Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler)	(766)	(2.755)
Toplam dönem vergi geliri	4.020.134	1.929.248

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları	
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Şüpheli alacak karşılıkları	14.205.720	13.550.654	2.841.144	2.710.131
Mali zararlar (*)	94.086.912	72.928.251	20.699.121	16.044.215
Alacak senetleri reeskontu	368.274	296.772	81.020	65.290
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	93.267	57.489	18.653	11.498
Personel ikramiye karşılığı	65.174	94.072	14.338	20.696
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	107.620	59.545	21.524	11.909
Satış amaçlı finansal varlıklar	50.078	44.671	10.016	8.934
Ertelenmiş vergi varlıkları			23.685.816	18.872.673
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin geçici farklar	(28.591.533)	(24.647.340)	(5.718.307)	(4.929.468)
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	(308.018.467)	(121.889.400)	(16.016.960)	(6.338.249)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(21.735.267)	(11.267.717)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net			1.950.549	7.604.956

(*) 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanan mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
2021	23.030.643	23.030.643
2022	17.954.062	17.954.062
2023	10.574.226	10.574.226
2024	21.369.320	21.369.320
2025	21.158.661	-
	94.086.912	72.928.251

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplamadığı mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
2023	46.664.901	46.664.901
	46.664.901	46.664.901

Şirket, 46.664.901 TL'lik (31 Aralık 2019 : 46.664.901) geçmiş yıl zararı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamamaktadır. 94.086.912 TL'lik geçmiş yıl zararı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. (31 Aralık 2019 : 72.928.251 TL).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net - 1 Ocak	7.604.956	10.200.524
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	4.020.134	1.929.249
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(9.674.540)	(2.206.811)
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları/(kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	(9.678.712)	(2.206.177)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	4.170	(634)
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı, net - 30 Eylül	1.950.549	9.922.962

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	461.904	164.880
Şüpheli diğer alacaklar	23.202.298	22.483.845
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(14.709.338)	(13.979.092)
Verilen depozito ve teminatlar	64.526	53.678
Diğer çeşitli alacaklar (*)	204.293	180.231
	9.223.683	8.903.542

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 204.293 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 184.205 TL' si (31 Aralık 2019: 160.199 TL) Dipnot 1'de detaylı anlatıldığı üzere Şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarlarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem Başı - 1 Ocak	13.979.092	13.737.711
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	730.246	251.155
Dönem Sonu - 30 Eylül	14.709.338	13.988.866

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 21)	-	1.802.936
Diğer çeşitli borçlar	685.630	639.184
	685.630	2.442.120

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, borç ve gider karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	107.620	59.545
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	93.267	57.489
	200.887	117.034

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 2020 tarihi itibarıyla 7.117,17 TL (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL) ile sınırlandırılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2020 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 2019: %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 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117,17 TL (1 Ocak 2020: 6.730,15 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı - 1 Ocak	59.545	41.405
Faiz maliyeti	11.954	9.245
Hizmet maliyeti	15.265	5.933
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	20.856	(3.168)
Dönem sonu - 30 Eylül	107.620	53.415

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Personel ikramiye karşılığı	65.174	94.072
	65.174	94.072

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	987.508	9.643
Diğer Dönen varlıklar	4.759	3.313
	992.267	12.956

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	58.322	94.903
Alınan avanslar	645.412	253.661
	703.734	348.564

14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedek akçeler	6.758.642	6.758.642
	6.758.642	6.758.642

Diğer Yedekler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
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 2019: 466.028 TL).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Net dönem (zararı)/karı	(14.050.058)	922.644	(6.839.851)	(1.517.631)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	4.684.688.100	4.684.688.100	4.684.688.100	4.684.688.100
Pay başına (kayıp)/kazanç (Hisse başına 1 TL olarak)	(0,30)	0,02	(0,15)	(0,03)

16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	1.042.931	265.795	1.037.779	304.757
Danışmanlık hizmet giderleri	148.036	84.230	290.406	83.766
Araç giderleri	47.307	17.468	55.804	21.991
Kira giderleri	56.915	18.972	49.420	16.473
Kıdem tazminatı karşılık gideri	27.219	9.320	15.178	5.349
Vergi resim ve harç giderleri	18.084	12.813	9.682	2.520
Amortisman ve itfa giderleri	3.416	1.140	3.645	1.215
Haberleşme giderleri	2.858	955	2.827	933
Diğer giderler	153.158	41.127	89.919	30.496
	1.499.924	451.820	1.554.660	467.500

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Hasılat				
Otel kira gelirleri (*)	9.486.506	8.801.305	13.882.440	4.700.245
Diğer kira gelirleri (**)	2.697.241	899.081	2.318.640	772.880
	12.183.747	9.700.386	16.201.080	5.473.125

(*) İlgili tutar Şirket'in Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan otel yatırımına ilişkin olarak elde etmiş olduğu kira gelirlerinden oluşmaktadır.
Kira gelirimizin ana kalemini oluşturan Fine Otel Turizm işletmecilik A.Ş. (Rixos Otel/Göcek), Ülkemizide etkileyen covid-19 salgını nedeniyle, turizm sektöründe alınan tedbirler kapsamında faaliyetlerine ara vermek zorunda kalmış, yaşadığı ekonomik sıkıntılar sebebiyle 2020 yılı ocak-aralık dönemi kirasında düzenleme talebinde bulunmuştur.Yönetimcede uygun görülen talep neticesinde 24.07.2020 tarihinde tarafların karşılıklı imzaladıkları ve aynı gün KAP açıklamasıda yapılan ek protokol uygulamaya sokulmuştur. Bu kapsamda; 01.06.2015 yılında yapılan ana sözleşme ile belirlenen, aylık 275.000 USD kira bedeli yerine, 01.01.2020 – 31.12.2020 tarihlerini kapsayan dönemde kira bedelinin: hasılat kira bedeli olarak ödenmesine; hasılat kira bedelinin ise Rixos Otel/Göcek unvanlı tesisin ilgili tarihler arasındaki yıllık cirosunun %20'si olmasına karar verilmiştir.

(**) 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 ofis binasından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Satışların maliyeti (-)				
Otel kira giderleri (-)	(4.558.401)	(1.632.447)	(3.896.073)	(1.452.691)
Diğer kira giderleri (-)	(956.425)	(318.808)	(818.787)	(272.929)
Diğer maliyetler (-)	(290.602)	(116.080)	(287.365)	(71.343)
	(5.805.428)	(2.067.335)	(5.002.225)	(1.796.963)

18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kambiyo karları	2.022.238	1.011.983	1.357.597	651.903
Hizmet gelirleri	300.396	99.600	266.625	89.158
Diğer gelirler (*)	1.498.269	7.827	117.488	89.308
	3.820.903	1.119.410	1.741.710	830.369

(*) Diğer gelirler içerisindeki 1.463.411 TL Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan otel yatırımına ait sigorta tazminat gelirlerinden oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7)	(750.000)	(250.000)	(750.000)	(250.000)
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(655.066)	(411.026)	(174.321)	(55.964)
Kambiyo zararları	(1.615.409)	(1.479.013)	(1.207.373)	(878.092)
Diğer giderler (-) (*)	(1.490.684)	-	(9.371)	-
	(4.511.159)	(2.140.039)	(2.141.065)	(1.184.056)

(*) Diğer giderler içerisindeki 1.463.413 TL Dipnot 7’de detaylı olarak anlatılan otel yatırımına ait hasar tamirat giderlerinden oluşmaktadır.

19 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansman gelirleri				
Kambiyo karları	8.390.499	2.436.219	9.459.872	4.615.658
Alacak/borç reeskont gelirleri	604.227	-	658.014	-
	8.994.726	2.436.219	10.117.886	4.615.658

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansman giderleri (-)				
Kambiyo zararları (-)	(24.872.794)	(11.723.720)	(12.355.345)	(3.792.001)
Kullanılan kredilere ilişkin faiz giderleri (-)	(10.089.623)	674.847	(13.558.665)	(4.688.093)
Kullanılan kredilere ilişkin komisyon giderleri (-)	(1.821.379)	270.559	(1.756.607)	(1.069.139)
Alacak/borç reeskont giderleri	(380.632)	170.964	(369.194)	76.966
Diğer finansman giderleri (-)	(1.329)	(369)	(144.855)	(598)
	(37.165.757)	(10.607.719)	(28.184.666)	(9.472.865)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir				
Kambiyo karları	6.015.923	3.039.749	14.088	4.222
Faiz gelirleri (*)	357.224	129.201	46.906	20.822
	6.373.147	3.168.950	60.994	25.044

(*) 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara dönemleri için ilgili tutarın tamamı (30 Eylül 2019: 46.906 TL) Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak işletmiş olduğu adat gelirlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)				
Kambiyo zararları	(460.447)	-	(8.153)	(5.604)
	(460.447)	-	(8.153)	(5.604)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ticari ve diğer alacaklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari ve diğer alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar (*)	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Pendik Turizm Marina Yat ve Çek. İşl. A.Ş.	-	285.612	-	-
Beta Marina Liman Yat ve Çek. İşl. A.Ş.	-	176.292	-	164.880
	-	461.904	-	164.880

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %0,5'sini oluşturmaktadır (31 Aralık 2019: %0,2).

Finansal yatırımlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	409.210.229	223.081.162
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	409.210.229	223.081.162
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	67.158	61.752
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	67.158	61.752
	409.277.387	223.142.914

Ticari borçlar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
Yıldız Holding A.Ş. (***)	-	178.489.213	-	159.745.025
RAM Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	2.774.985	-	-	-
MCI Tur. Mar. Yat ve Çek. İşl. A.Ş. (**)	2.440.684	-	-	-
Pakyağ San. Tic. A.Ş.	112.082	-	2.891.767	-
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	44.208	-	5.457	-
Most Bilgi Sistemleri Tic. A.Ş.	8.283	-	-	-
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	3.020	-	1.319	-
Most Teknoloji Çözümleri A.Ş.	-	-	9.852	-
Toplam	5.383.262	178.489.213	2.908.395	159.745.025

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %97' sini oluşturmaktadır (31 Aralık 2019: %99).

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

(***) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 178.489.213 TL tutarındaki ilişkili taraflara olan diğer borç tutarı, (31 Aralık 2019: 159.745.025). 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 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Hasılat

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	1.908.477	636.159	1.633.830	544.610
	1.908.477	636.159	1.633.830	544.610

Satışların Maliyeti

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	2.425.317	868.897	2.080.098	771.541
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	2.133.084	763.550	1.815.975	681.151
Pakyağ San. Tic. A.Ş. (**)	956.425	318.808	818.787	272.929
	5.514.826	1.951.255	4.714.860	1.725.621

(*) 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 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Yıldız Holding A.Ş.	357.224	129.201	46.906	20.822
	357.224	129.201	46.906	20.822

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerinin %6' sıdır. (30 Eylül 2019:%77).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansman giderleri

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman giderler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Yıldız Holding A.Ş.	35.927.720	10.704.531	27.567.414	9.535.06
Pakyağ San.Tic.A.Ş.	121.006	11.956	-	-
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	-	-	57.766	-
	36.048.726	10.716.487	27.625.180	9.535.506

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği finansman giderleri toplam finansman giderlerinin %97' sidir (30 Eylül 2019:%98).

Diğer ilişkili taraf gelir/(giderleri)

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Pendik Turizm Marina Yat.A.Ş.	149.400	49.800	259.845	86.615
Beta Marina Liman Yat.A.Ş.	149.400	49.800	-	-
	298.800	99.600	259.845	86.615

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Yıldız Holding A.Ş.	(55.337)	(38.756)	(118.399)	(9.684)
Pendik Turizm Marina Yat.A.Ş.	(47.988)	(15.996)	(41.669)	(13.890)
Most Teknoloji Çözümleri A.Ş.	(25.395)	(1.400)	(3.075)	(1.839)
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	(18.659)	(6.155)	(31.097)	(10.636)
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	(13.388)	(4.451)	(11.705)	(3.898)
Most Bilgi Sistemleri Tic. A.Ş.	(9.242)	(9.242)	-	-
Önem Gıda A.Ş.	-	-	(1.236)	-
	(170.009)	(76.000)	(207.181)	(39.947)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 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 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Ücretler ve diğer faydalar	127.769	-	170.841	56.947
Yönetim kurulu huzur hakkı	112.600	33.394	122.371	42.701
	240.369	33.394	293.212	99.648

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020				31 Aralık 2019			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	134.195	14.604	2.209	-	102.246	14.739	2.209	-
Ticari alacaklar	14.607.941	1.870.894	-	-	21.937.769	3.693.103	-	-
Diğer alacaklar	6.652.784	778.488	62.921	-	6.662.982	1.034.175	78.155	-
Dönen varlıklar	21.394.920	2.663.986	65.130	-	28.702.996	4.742.016	80.364	-
Toplam varlıklar	21.394.920	2.663.986	65.130	-	28.702.996	4.742.016	80.364	-
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	192.190	17.305	6.253	-	144.377	17.305	6.253	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	236.574	1.232	24.863	-	175.139	1.232	25.234	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)	428.764	18.537	31.116	-	319.516	18.537	31.486	-
Diğer borçlar	85.902.830	11.001.899	-	-	68.623.155	11.552.331	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler (-)	85.902.830	11.001.899	-	-	68.623.155	11.552.331	-	-
Toplam yükümlülükler (-)	86.331.594	11.020.436	31.116	-	68.942.671	11.570.868	31.486	-
Net yabancı para (yükümlülükler) / varlıklar	(64.936.674)	(8.356.450)	34.014	-	(40.239.675)	(6.828.852)	48.878	-

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	7,8080	5,9402
Avro	9,1281	6,6506

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 2020			
	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	(6.524.716)	6.524.716	(6.524.716)	6.524.716
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(6.524.716)	6.524.716	(6.524.716)	6.524.716
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	31.049	(31.049)	31.049	(31.049)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	31.049	(31.049)	31.049	(31.049)
TOPLAM	(6.493.667)	6.493.667	(6.493.667)	6.493.667
	31 Aralık 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	(4.056.475)	4.056.475	(4.056.475)	4.056.475
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(4.056.475)	4.056.475	(4.056.475)	4.056.475
Avro'nun TL karşısında (%10) değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	32.507	(32.507)	32.507	(32.507)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	32.507	(32.507)	32.507	(32.507)
TOPLAM	(4.023.968)	4.023.968	(4.023.968)	4.023.968

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 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 değerleme 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 2020		31 Aralık 2019	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit değerler ve bankalar	164.690	164.690	212.798	212.798
Finansal yatırımlar	409.277.387	409.277.387	223.142.914	223.142.914
Ticari alacaklar	24.959.117	24.959.117	21.937.769	21.937.769
Diğer alacaklar	9.223.683	9.223.683	8.903.542	8.903.542
Finansal yükümlülükler				
Ticari borçlar	5.533.467	5.533.467	2.935.831	2.935.831
Diğer borçlar	179.174.843	179.174.843	160.384.209	160.384.209

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 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

30 Eylül 2020

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	409.277.387	-	-	409.277.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	91.726.667	91.726.667
Toplam	409.277.387	-	91.726.667	501.004.054

31 Aralık 2019

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	223.142.914	-	-	223.142.914
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	92.476.667	92.476.667
Toplam	223.142.914	-	92.476.667	315.619.581

24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

.....