

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2021	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	671.408	145.211
Finansal yatırımlar	4-21	69.080	95.871
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		69.080	95.871
Ticari alacaklar		31.100.714	11.562.111
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	31.100.714	11.562.111
Diğer alacaklar		8.263.334	8.990.206
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11-21	252.417	469.401
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	8.010.917	8.520.805
Peşin ödenmiş giderler	6	348.358	156.325
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		348.358	156.325
Diğer dönen varlıklar	13	3.612	83.949
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		3.612	83.949
Ara Toplam		40.456.506	21.033.673
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar		78.738	134.198
Toplam dönen varlıklar		40.535.244	21.167.871
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	453.279.116	450.268.112
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar		170.690.793	450.268.112
- Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		282.588.323	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	103.640.000	109.556.667
Maddi duran varlıklar	8	22.469	13.276
- Mobilya ve demirbaşlar		22.469	13.276
Toplam duran varlıklar		556.941.585	559.838.055
TOPLAM VARLIKLAR		597.476.829	581.005.926

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2021	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar		1.249.267	371.435
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,21	854.819	14.118
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	394.448	357.317
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		70.476	58.263
Diğer borçlar		3.397.348	270.121
- İlişkili taraflara diğer borçlar	11,21	3.093.779	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	303.569	270.121
Kısa vadeli karşılıklar		298.109	186.280
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	136.587	99.382
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	161.522	86.898
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	1.412.988	1.270.706
-İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		1.412.988	1.270.706
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		6.428.188	2.156.805
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer borçlar	21	162.537.228	144.699.798
- İlişkili taraflara diğer borçlar		162.537.228	144.699.798
Uzun vadeli karşılıklar	12	137.414	127.987
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		137.414	127.987
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10	21.367.642	21.551.902
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		184.042.284	166.379.687
Toplam Yükümlülükler		190.470.472	168.536.492
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	14	46.846.881	46.846.881
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	14	13.317.151	13.317.151
-Yasal yedekler		6.758.642	6.758.642
-Diğer yedekler		6.558.509	6.558.509
Geri alınan paylar (-)	14	(466.028)	(466.028)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		103.251.626	310.325.060
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
-Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		7.712	(9.797)
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları			
-Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme -ve/veya sınıflandırma (kayıpları)/kazançları		103.243.914	310.334.857
Geçmiş yıllar karları		166.409.651	15.486.000
Net dönem karı		77.647.076	26.960.370
Toplam Özkaynaklar		407.006.357	412.469.434
TOPLAM KAYNAKLAR		597.476.829	581.005.926

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMİNERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem
	Dipnot	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
	Referansları				
Hasılat	17	20.196.150	6.984.587	12.183.747	9.700.386
Satışların maliyeti (-)	17	(5.650.056)	(2.014.201)	(5.805.428)	(2.067.335)
Ticari faaliyetlerden brüt kar/(zarar)		14.546.094	4.970.386	6.378.319	7.633.051
Genel yönetim giderleri (-)	16	(2.449.196)	(675.787)	(1.499.924)	(451.820)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	127.245.167	685.725	3.820.903	1.119.410
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(1.776.312)	35.319.585	(4.511.159)	(2.140.039)
Esas faaliyet karı		137.565.753	40.299.909	4.188.139	6.160.602
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	3.867.007	347.539	6.373.147	3.168.950
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	(8.591)	52.691	(460.447)	-
Finansman geliri öncesi faaliyet kar zararı		141.424.169	40.700.139	10.100.839	9.329.552
Finansman gelirleri	19	1.759.470	(96.237)	8.994.726	2.436.219
Finansman giderleri (-)	19	(33.165.543)	(7.413.087)	(37.165.757)	(10.607.719)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı (-)		110.018.096	33.190.815	(18.070.192)	1.158.052
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		(32.371.020)	(40.641.343)	4.020.134	(235.408)
Ertelenmiş vergi geliri/gideri (+/-)	10	(32.371.020)	(40.641.343)	4.020.134	(235.408)
Sürdürülen faaliyetlerden dönem kar zararı (-)		77.647.076	(7.450.528)	(14.050.058)	922.644
Dönem (zararı)/karı		77.647.076	(7.450.528)	(14.050.058)	922.644
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp (-)	15	0,60	0,00	(0,30)	0,02
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	15	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		17.509	5.979	(16.685)	5.333
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi sonrası		21.886 (4.377)	7.474 (1.495)	(20.856) 4.171	6.666 (1.333)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(69.357.662)	11.394.868	176.450.355	93.414.894
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gider, vergi öncesi (-)	4	(101.917.320)	(13.257.538)	186.129.067	98.538.918
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kayıpları (-)		32.559.658	24.652.406	(9.678.712)	(5.124.024)
Diğer kapsamlı (gider)/gelir		(69.340.153)	11.400.847	176.433.670	93.420.227
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		8.306.923	3.950.319	162.383.612	94.342.871

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar		Toplam
				Aktüeryal (kayıp) / kazanç	Finansal varlık değer artış fonu	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2020 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	12.794	115.387.732	24.009.181	(8.523.181)	190.584.530
Transferler	-	-	-	-	-	(8.523.181)	8.523.181	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(16.685)	176.450.355	-	(14.050.058)	162.383.612
30 Eylül 2020 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(3.891)	291.838.087	15.486.000	(14.050.058)	352.968.142
1 Ocak 2021 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(9.797)	310.334.857	15.486.000	26.960.370	412.469.434
Transferler	-	-	-	-	(123.963.281)	150.923.651	(26.960.370)	-
Çıkışlar	-	-	-	-	(13.770.000)	-	-	(13.770.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	17.509	(69.357.662)	-	77.647.076	8.306.923
30 Eylül 2021 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	7.712	103.243.914	166.409.651	77.647.076	407.006.357

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2021	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Geçmiş Dönem 30 Eylül 2020
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem Karı (Zararı)		77.647.076	(14.050.058)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		77.647.076	(14.050.058)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler :			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	18	-	750.000
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		143.142	-
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)	12	74.624	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)	12	68.518	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	20	(460.956)	(357.224)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	14.496.771	11.912.331
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	18-19-20	12.865.641	10.410.743
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	5	19.874	730.246
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	10	32.371.020	-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	353	1.675
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		877.832	(2.597.636)
İlişkili taraflardan olan ticari borçlardaki artış/(azalış)		840.701	(2.474.867)
İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış/(azalış)		37.131	(122.769)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		726.872	(320.141)
İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış/(artış)		216.984	(297.024)
İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki artış/(azalış)		509.888	(23.117)
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		(19.558.477)	(3.021.348)
İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış		(19.558.477)	(3.021.348)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		33.448	18.697.742
İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki (azalış)		-	18.744.188
İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış/(azalış)		33.448	(46.446)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki azalış		12.213	(83.853)
Faaliyetle ilgili diğer varlıklar ve yükümlülüklerdeki değişim		(122.847.670)	-
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		(3.672.861)	22.072.477
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımlarından kaynaklı nakit çıkışı	8	(11.580)	(5.849)
Verilen avans ve borçlar		-	(12.800.000)
İlişkili taraflara verilen avans ve borçlar		-	(12.800.000)
Alınan faiz		460.957	357.224
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit		449.377	(12.448.625)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki artış		17.594.377	-
Ödenen faiz		(13.946.481)	(10.089.623)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen/(kullanılan) net nakit		3.647.896	(10.089.623)
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-)		424.412	(465.771)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		101.785	417.663
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	145.211	212.798
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	671.408	164.690

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket, Toprak Finansal Kiralama A.Ş.'nin %83,8 oranındaki hissesini 14 Temmuz 2005'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 Eylül 2021: %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 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bu duruma ilaveten, Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 157.703 TL (31 Aralık 2020: 161.847 TL) (Dipnot 11) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.058.715 TL (31 Aralık 2020: 22.625.558 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup, ilgili alacaklar için 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 14.276.206 TL (31 Aralık 2020: 14.328.666 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2021 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup, eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Eylül 2021 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 2021		31 Aralık 2020	
	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 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 2'dir (31 Aralık 2020: 2).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 01 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Şirket Genel Kurul'unun almış olduğu bir temettü kararı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020 : 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 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.1 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. Şirket’in döneme ait finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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 2021 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 40.535.244 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 6.428.188 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 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyretilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren 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.
 - **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
 - **TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler,** TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir

**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Eylül 2021 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 “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’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.
 - o **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.
 - o **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 yansıtacaktır.
 - o **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.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

- 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 ödenmesi nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- 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.
 - o 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.
 - o 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 yansıtacaktır.
 - o 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.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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 muhasebeleştirmektedir. 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 değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Muhasebeleştirme ve ölçümleme (devamı)

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:

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).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

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.

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 düşüldükten 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

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.

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 amortisman tabi tutulmuştur (Dipnot 8).

**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar

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

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

**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Sermaye ve temettüleri

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Koşullu varlıklar, genellikle, ekonomik yararların Şirket'e girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Koşullu varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Koşullu varlıklar, ekonomik faydaların Şirket'e girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Koşullu varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır (Dipnot 12).

Çalışanlara sağlanan faydalar

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emekliliği durumunda Şirket'in gelecekte tahmin edilen Türk İş Kanunu çerçevesinde oluşacak yükümlülüğünün iskonto edilmiş değerleriyle hesaplanmış tutarıdır (Dipnot 12).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Pay başına kazanç

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları bedelsiz hisse yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, pay başına kazanç/(kayıp) hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır (Dipnot 15).

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Şirket’in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan kuruluşlar ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler ilişkili taraflar olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflarla dönem içerisinde piyasa koşullarına uygun olarak belli işlemler gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler ticari koşullar ve piyasa fiyatları üzerinden yapılmıştır (Dipnot 21).

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(iii) *Transfer fiyatlandırması*

Transfer fiyatlandırması konusu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı başlıklı 13. maddesi ile düzenleme altına alınmış, konu hakkında uygulamaya yönelik ayrıntılı açıklamalara ise Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Finansal kiralama işlemleri

(i) *Kiralayan konumunda*

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

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

**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri (devamı)

(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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir.

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

Hasılat

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

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

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

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

Durdurulan faaliyetler

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

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

Şirket, Dipnot 1'de anlatıldığı üzere finansal kiralama faaliyetini sona erdirmiş ve faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bu çerçevede sözkonusu değişiklik öncesi oluşan ve Şirket tarafından durdurulan faaliyet olarak sınıflanan finansal kiralama işlemlerine ilişkin olarak aşağıdaki faaliyet sonuçlarını 30 Eylül 2021 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 kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket'e devredilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 31 Aralık 2033 yılının sonuna kadar kiralamayacağı 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 2021 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2020 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 103.640.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(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 2021 itibarıyla, Şirket 41.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2020: 68.429.804,18 TL). 30 Eylül 2021 itibarıyla, Şirket’in Kerevitaş sermayesindeki payı %6,26’dır. (31 Aralık 2020: %10,34).

Şirket yönetimi Dipnot 1’de tanımlanan ilgili TMS ve TFRS’ler gereğince Kerevitaş üzerinde herhangi bir kontrolünün ve aşağıdaki koşulların bir veya birden fazlasının varlığının bulunmadığı varsayımıyla Kerevitaş üzerinde önemli etkiye sahip olmadığını varsaymış ve bu yatırımı 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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,
- Temettüleri ya da diğer dağıtım kararları dahil olmak üzere, işletmenin politika belirleme süreçlerine katılma,
- Yatırımcı işletme ile yatırım yapılan işletme arasında önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- İşletmeler arasında yönetici personel değişimi veya,
- İşletme için gerekli teknik bilginin sağlanması.

Şirket, 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(i) *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 indirim konu edebileceğini öngörmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, son indirim tarihi 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2025 olan 352.921 TL, 17.954.062 TL, 57.239.127 TL, 21.369.320 TL ve 21.235.224 TL dahil olmak üzere toplam 118.150.654 TL tutarlarında mali zararları bulunmakta olup bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 29.537.663 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 29.537.663 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 10).

(ii) *Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi*

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 157.703 TL (31 Aralık 2020: 161.847 TL) (Dipnot 11) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.058.715 TL (31 Aralık 2020: 22.625.558 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 14.276.206 TL (31 Aralık 2020: 14.328.666 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 2021 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(iii) 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 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	671.408	145.211
	671.408	145.211

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesiz mevduatların para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

Para Cinsi	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
USD	524.710	104.158
TL	124.554	21.151
EUR	22.144	19.902
	671.408	145.211

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Hisse senetleri (*)	69.080	95.871
İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon(**)	282.588.323	-
	282.657.403	95.871

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştiren finansal varlıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Hisse senetleri (*)	170.690.793	450.268.112
	170.690.793	450.268.112

(*) 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 2021 tarihi itibarıyla 41.429.804 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır. 30 Eylül 2021 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %6,26'dır (31 Aralık 2020: %10,34).

(**) Şirket yönetiminin 12 Nisan 2021 tarihli kararı çerçevesinde; İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. ile imzalanan 4 Aralık 2020 tarihli protokol kapsamında, Fon Katılım Belgesi karşılığında, Şirket'in sahip olduğu Kerevitaş Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş. paylarından 27.000.000 adedinin, SPK'nın 11 Aralık 2020 tarih ve E-12233903-305.01.01-12703 sayılı izni ile kurulan İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon (Fon)'una, işlemin yapıldığı günden bir önceki günkü borsa kapanış fiyatı olan 6,07 TL üzerinden Borsa İstanbul'da özel işlem bildirimini yöntemiyle satış işlemini tamamlamış olup, söz konusu satış işlemi karşılığında tahsil edilen nakit tutar ile YıldızSerbest Özel Fon Katılım Belgesi, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak muhasebeleştirilmektedir.

	2021	2020
Dönem başı - 1 Ocak	450.363.983	223.142.914
Finansal yatırım satışı	(177.660.000)	-
Finansal yatırım alımı	163.915.000	-
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları	(101.917.320)	186.129.067
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	118.646.533	5.406
Dönem sonu - 30 Eylül	453.348.196	409.277.387

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	31.100.714	11.562.111
	31.100.714	11.562.111

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, 31.100.714 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ticari Borçlar		
İlişkili taraflara olan ticari borçlar (Not 21)	854.819	14.118
Sigorta ve reasürans borçları	138.019	14.990
Diğer ticari borçlar	256.429	342.327
	1.249.267	371.435

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	348.358	156.325
	348.358	156.325

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	103.640.000	103.640.000
Dudullu Ofis Binası kullanım hakkı (**)	-	5.916.667
	103.640.000	109.556.667

(*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR'ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.'ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket'e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşaa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket'e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın izni kapsamında Şirket 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde işletim hakkını kiralayarak 19.979.795 TL (30 Eylül 2020: 9.486.506 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 17).

(**) Şirket, sahipliği bir ilişkili kuruluşu olan Horizon Hızlı Tük. Ür. Paz. Tic. A. Ş.'ye ait ve işletim ve kira geliri elde etme hakkı yine bir ilişkili kuruluşu olan İzsal Gayrimenkul A.Ş.'ye ait olan Dudullu mevkinde bulunan bir ofis binasının 1 Aralık 2016 tarihinden geçerli olmak suretiyle 10 yıl boyunca kullanım hakkını 10.000.000 TL tutar karşılığında elde etmiş olup ilgili gayrimenkul üzerinden kira geliri elde sağlamaktaydı. (Dipnot 17). İlgili gayrimenkul'ün 20 Ocak 2021 tarihinde satılmasıyla birlikte kullanılmayan süreye ait evvelce ödenen peşin kira bedeli iade edilerek tahsilatı yapılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Ekspertiz değeri
Rixos Hotel Premium	Gelir indirgeme	103.640.000
Toplam		103.640.000

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosunda ilgili TMS standartları gereği gerçeğe uygun değeri ile ölçmektedir. Buna ilaveten, Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerleme çalışması neticesinde Rixos Hotel Premium kullanım hakkının gerçeğe uygun değeri 31 Aralık 2020 tarihli değerleme raporunda 103.640.000 TL (31 Aralık 2020: 103.640.000 TL) olarak belirtilmiştir.

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı - 1 Ocak	109.556.667	92.476.667
Çıkışlar	(5.916.667)	-
Değer kaybı	-	(750.000)
Dönem sonu – 30 Eylül	103.640.000	91.726.667

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2021	Giriş	30 Eylül 2021
Mobilya ve demirbaşlar	211.569	15.211	226.780
	211.569	15.211	226.780
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2021	Dönem gideri	30 Eylül 2021
Mobilya ve demirbaşlar (-)	(198.293)	(6.018)	(204.311)
	(198.293)	(6.018)	(204.311)
Net Defter Değeri	13.276		22.469

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet	1 Ocak 2020	Giriş	30 Eylül 2020
Mobilya ve demirbaşlar	199.989	5.849	205.838
	199.989	5.849	205.838
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2020	Dönem gideri	30 Eylül 2020
Mobilya ve demirbaşlar (-)	(195.821)	(1.675)	(197.496)
	(195.821)	(1.675)	(197.496)
Net Defter Değeri	4.168		8.342

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2021	Giriş	30 Eylül 2021
Haklar	608.112	-	608.112
	608.112	-	608.112
İtfa payları	1 Ocak 2021	Dönem gideri	30 Eylül 2021
Haklar	(608.112)		(608.112)
	(608.112)	-	(608.112)
Net defter değeri	-		-

Maliyet	1 Ocak 2020	Giriş	30 Eylül 2020
Haklar	608.112	-	608.112
	608.112	-	608.112
İtfa payları	1 Ocak 2020	Dönem gideri	30 Eylül 2020
Haklar	(608.112)		(608.112)
	(608.112)	-	(608.112)
Net defter değeri	-		-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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 muhasebeleştirmektedir. 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 2021 tarihinde sona eren yıla uygulanan efektif vergi oranı %25'dir (31 Aralık 2020: %22).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'dir (31 Aralık 2020: %22).

22.04.2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 7316 Sayılı Kanun" (Ek) yayımlanmış olup, söz konusu Kanun'un 11. maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13. maddeye göre, %20 olan kurumlar vergisi oranı, 2021 yılı kurum kazançları için %25 ve 2022 yılı kurum kazançları için %23 olarak belirlenmiştir.

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Gelir vergisi stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 - 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
Vergi öncesi kar / (zarar)	110.018.096	(18.070.192)
%25 vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri/(geliri) (30 Eylül 2020: %22)	(27.504.524)	3.975.442
Vergi oranı değişikliği etkisi	(801.306)	45.458
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler	(552.370)	(766)
İstisnalar	(3.512.820)	-
Toplam dönem vergi geliri	(32.371.020)	4.020.134

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlıkları	
	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Mali zarar	118.150.654	94.086.912	29.537.664	20.699.121
Şüpheli alacak karşılıkları	14.140.951	14.205.720	2.828.190	2.841.144
Alacak senetleri reeskontu	116.305	368.274	29.076	81.020
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	136.587	93.267	27.317	18.653
Prim karşılığı	161.522	65.174	40.381	14.338
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	137.414	107.620	27.483	21.524
Satış Amaçlı Finansal Varlıklar	-	50.078	-	10.016
Ertelenmiş vergi varlıkları			32.490.111	23.685.816
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	(228.099.074)	(308.018.467)	(35.686.747)	(16.016.960)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık ve yatırım amaçlı g.menkule ilişkin geçici farklar	(50.230.615)	(28.591.533)	(12.557.654)	(5.718.307)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	(22.401.406)	-	(5.600.352)	-
Satış Amaçlı Finansal Varlıklar	(52.000)	-	(13.000)	-
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(53.857.753)	(21.735.267)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net			(21.367.642)	1.950.549

(*) Şirket, geçmiş yıllarda oluşan mali zararlarının tamamını vergilendirilebilir karlarından indirim yapabileceğini öngördüğü için %25 oranı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

(**) 22 Nisan 2021 tarihli 7316 Sayılı Kanun kapsamında %20 olan kurumlar vergisi oranı, 2021 yılı kurum kazançları için %25 ve 2022 yılı kurum kazançları için %23 olarak belirlenmiştir

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanan mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
2021	352.921	23.030.643
2022	17.954.062	17.954.062
2023	57.239.127	57.239.127
2024	21.369.320	21.369.320
2025	21.235.224	21.235.224
	118.150.654	140.828.376

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net -	(21.551.902)	7.604.956
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	(32.371.020)	4.020.134
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	32.555.280	(9.674.541)
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları/(kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	32.559.657	(9.678.712)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	(4.377)	4.171
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(21.367.642)	1.950.549

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	252.417	469.401
Şüpheli diğer alacaklar	22.058.716	22.625.558
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(14.348.540)	(14.328.666)
Verilen depozito ve teminatlar	70.442	62.066
Diğer çeşitli alacaklar (*)	230.299	161.847
	8.263.334	8.990.206

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, 157.703 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 157.703 TL' si (31 Aralık 2020: 161.847 TL) Dipnot 1'de detaylı anlatıldığı üzere Şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarından oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı -1 Ocak	14.328.666	13.979.092
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Dipnot 19)	19.874	730.246
Dönem sonu - 30 Eylül	14.348.540	14.709.338

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 21)	3.093.779	-
Diğer çeşitli borçlar	303.569	270.121
	3.397.348	270.121

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, borç ve gider karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	137.414	127.987
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	136.587	99.382
	274.001	227.369

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 2021 tarihi itibarıyla 7.638,96 TL (31 Aralık 2020: 7.117,00 TL) ile sınırlandırılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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 2021 tarihi itibarıyla, mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9,03 enflasyon ve %13,23 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,85 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31 Aralık 2020: %3,85)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı kıdem tazminatı tavanı yılda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL (1 Ocak 2020: 6.730,15 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı - 1 Ocak	127.987	59.545
Faiz maliyeti	13.635	11.954
Hizmet maliyeti	17.678	15.265
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(21.886)	20.856
Dönem sonu – 30 Eylül	137.414	107.620

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Personel ikramiye karşılığı	161.522	86.898
	161.522	86.898

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen iş avansları	2.285	2.285
Devreden KDV	-	79.799
Diğer dönen varlıklar	1.327	1.865
	3.612	83.949

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar	1.029.040	1.209.097
Ödenecek vergi ve fonlar	383.948	61.609
	1.412.988	1.270.706

14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	TL	Pay (%)	TL	Pay (%)
Yıldız Holding A.Ş.	43.579.642	93,03	43.579.642	93,03
Halka arz	3.267.239	6,97	3.267.239	6,97
Toplam ödenmiş sermaye	46.846.881	100,00	46.846.881	100,00

Şirket'in tescil edilmiş sermayesi beheri 1 Kurş 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 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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, dağıtımına tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket'in zararlarına karşı kullanılabilir.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedek akçeler	6.758.642	6.758.642
	6.758.642	6.758.642

Diğer Yedekler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
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 2020: 466.028 TL)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	46.846.881	46.846.881	46.846.881	46.846.881
Net dönem karı/zararı	77.647.076	(7.450.528)	(14.050.058)	922.644
Pay Başına Kar / Zarar	1,66	(6,29)	(0,30)	0,02

16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Personel gideri	1.367.927	315.954	1.042.931	265.795
Holding dağıtım giderleri	358.612	59.778	148.036	84.230
Araç giderleri	142.015	50.867	47.307	17.468
Kira giderleri	63.904	21.301	56.915	18.972
Kıdem tazminatı karşılık gideri	120.117	99.506	27.219	9.320
Vergi resim ve harçlar	32.353	8.768	18.084	12.813
Amortisman ve itfa giderleri	7.244	1.795	3.416	1.140
Haberleşme giderleri	-	-	2.858	955
Diğer giderler	357.024	117.818	153.158	41.127
	2.449.196	675.787	1.499.924	451.820

17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Otel Kira Gelirleri (*)	19.979.795	6.984.587	9.486.506	8.801.305
Diğer Kira Gelirleri (**)	216.355	-	2.697.241	899.081
	20.196.150	6.984.587	12.183.747	9.700.386

(*) İlgili tutar Şirket’in Dipnot 7’de detaylı olarak anlatılan otel yatırımından elde etmiş olduğumuz kira gelirlerinden oluşmaktadır. Sözleşme kapsamında yıllık 3,3 milyon usd kira bedeli yansıtılmaktadır

(**) İlgili tutar Şirket’in Dipnot 7’de anlatıldığı üzere 1 Aralık 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak kaydıyla İzsal Gayrimenkul A.Ş.’den sözleşme kapsamında kiralamış olduğu bir ofis binasına ait kira gelirlerinden oluşmaktadır.İlgili bina 20 Ocak 2021 tarihinde satıldığı için sözleşme gereği kullanılmayan senelere ait bedel iade edilerek, tahsili yapılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Otel Kira Giderleri	(5.150.631)	(1.808.075)	(4.558.401)	(1.632.447)
Diğer kira giderleri (-)	(132.166)	(111.112)	(956.425)	(318.808)
Diğer Maliyetler	(367.259)	(95.014)	(290.602)	(116.080)
	(5.650.056)	(2.014.201)	(5.805.428)	(2.067.335)

18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışı	118.646.533	118.646.533	-	-
Finansal yatırım satış karı (*)	-	(123.963.281)	-	-
Kambiyo karları	2.446.701	808.423	2.022.238	1.011.983
Hizmet gelirleri	558.000	186.000	300.396	99.600
Diğer gelirler	5.593.933	5.008.050	1.498.269	7.827
	127.245.167	685.725	3.820.903	1.119.410

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kayı (Dipnot 7)	(1.195.138)	(1.195.138)	(750.000)	(250.000)
Kambiyo Zararları	(85.003)	43.617	(1.615.409)	(1.479.013)
Şüpheli alacak karşılık gideri	(239.902)	(7.345)	(655.066)	(411.026)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer azalışı	-	35.695.292	-	-
Diğer giderler	(256.269)	783.159	(1.490.684)	-
	(1.776.312)	35.319.585	(4.511.159)	(2.140.039)

(*) Not 4 - Finansal Yatırımlar - 'Gerçeğe Uygun Değer Farkı Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar' altında açıklanan, 27.000.000 adet Kerevitaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. paylarının İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon'una devri esnasında oluşan ve 30 Haziran 2021 dönemi finansal tablolarında sehven kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen 123,963,281 TL tutarında 'Finansal Yatırım Satış Karı', işbu 30 Eylül 2021 dönemi finansal tablolarında 'Kapsamlı Gelir veya Gider Tablosu'na sınıflandırılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kambiyo karları	-	(307.111)	8.390.499	2.436.219
Alacak reeskont gelirleri	1.759.470	210.874	604.227	-
	1.759.470	(96.237)	8.994.726	2.436.219

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen faiz giderleri	(10.667.661)	(2.602.903)	(10.089.623)	674.847
Kambiyo Zararları	(18.624.799)	(2.010.074)	(24.872.794)	(11.723.720)
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen komisyon giderleri	(1.521.105)	(1.521.105)	(1.821.379)	270.559
Alacak reeskont giderleri	(43.972)	261.104	(380.632)	170.964
Diğer finansman giderler(*)	(2.308.006)	(1.540.109)	(1.329)	(369)
	(33.165.543)	(7.413.087)	(37.165.757)	(10.607.719)

(*) Şirket'in Yıldız Holding A.Ş.'ye olan borçlarına istinaden birebir ve aynı şartlar ile aktarılan sendikasyon kredisine ilişkin Ağustos 2020 tarihinde tüm kredi veren bankalar ile tadil anlaşması imzalanmıştır. Bu kapsamda, orijinal vadelerdeki ve faiz oranı riskindeki değişimler önemli bir değişiklik olarak kabul edilmiştir. Orijinal para biriminde ve faiz oranında herhangi bir değişiklik olmayan kredilerde ise, orijinal etkin faiz oranı ile iskonto edilen yeni şartlara göre oluşmuş nakit akışlarının net bugünkü değerinden en az %10 farklı olanları da önemli değişiklik olarak kabul edilmiştir. Bu krediler, eski finansal yükümlülüğün ortadan kalkması ve yeni bir finansal yükümlülüğün finansal tablolara alınması şeklinde değerlendirilmiş ve uzun vadeli ticari olmayan diğer borçlarında sendikasyon kredisi dahilinde gerçekleştirilen tadil sözleşmesi çerçevesinde anlaşılan faiz oranı ile piyasada geçerli olan faiz oranları arasında oluşan 24.415.373 TL olumlu fark, 31 Aralık 2020 tarihinde TFRS 9 uyarınca, kar veya zararda muhasebeleştirilmiştir. Takip eden dönemlerde kredi vadesinin yaklaşmasıyla birlikte faiz oranları arasındaki farkın azalma etkisi Diğer Finansman Giderleri altında takip edilmeye devam etmektedir. (30 Eylül 2021: 2.013.967)

20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kambiyo karları	3.406.051	149.953	6.015.923	3.039.749
Faiz gelirleri (*)	460.956	197.586	357.224	129.201
	3.867.007	347.539	6.373.147	3.168.950

(*) 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara dönemleri için ilgili tutarın tamamı (30 Eylül 2020: 357.224 TL) Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak elde ettiği adet gelirlerinden oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER (Devamı)

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kambiyo zararları	(8.591)	52.691	(460.447)	-
	(8.591)	52.691	(460.447)	-

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ticari ve diğer alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari ve diğer alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl.A.Ş.	-	252.417	-	174.923
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl.A.Ş.	-	-	-	186.440
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	-	-	-	108.038
	-	252.417	-	469.401

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %0,03'ünü oluşturmaktadır (31 Aralık 2020: %0,5).

Finansal yatırımlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	170.690.793	450.268.112
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	170.690.793	450.268.112
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	282.657.403	95.871
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	69.080	95.871
- İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon	282.588.323	-
	453.348.196	450.363.983

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %38'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2020: %100).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Ticari borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Yıldız Holding A.Ş. (**)	-	162.537.228	-	144.699.798
Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş.	-	3.093.779	-	-
Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	6.466	-	-	-
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	381.241	-	-	-
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	335.851	-	-	-
Most Bilgi Sistemleri Tic. A.Ş.	118.083	-	12.608	-
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	12.832	-	1.510	-
Şok Marketler A.Ş.	346	-	-	-
	854.819	165.631.007	14.118	144.699.798

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %68'sini oluşturmaktadır (31 Aralık 2020: %38).

(**) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 162.537.228 TL tutarındaki ilişkili taraflara olan diğer borç tutarı,(31Aralık 2020: 144.699.798). 2 Ocak 2018 tarihinde finansal borç geri ödemesi için kullanılmış olup, ilgili tutar Yıldız Holding'in kullanmış olduğu sendikasyon kredisi borcundan oluşmaktadır.

Hasılat

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	152.870	-	1.908.477	636.159
	152.870	-	1.908.477	636.159

Satışların Maliyeti

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	2.756.407	990.797	2.425.317	868.897
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.(*)	2.394.223	872.832	2.133.084	763.550
Pakyağ San.Tic.A.Ş.(**)	-	-	956.425	318.808
Yıldız Holding A.Ş.(***)	76.610	-	-	-
	5.227.240	1.863.629	5.514.826	1.951.255

(*) İlgili tutar Şirket'in Dipnot 7'de belirtildiği gibi Rixos Hotel Premium'dan dolayı oluşan kira giderlerinden oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- (**) İlgili tutar Şirket'in Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Dudullu ofis binası kullanım hakkına ilişkin ödenen kira giderlerinden oluşmaktadır.
- (***) İlgili tutar Şirket'in Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Dudullu ofis binası kullanım hakkına ilişkin ödenen kira giderlerinden oluşmaktadır. Bina sahibi Pakyağ Sanayi A.Ş. firması aralık ayı içerisinde Yıldız Holding ile birleştiği için kira bedeli yeni tapu sahibi tarafından yansıtılmıştır.

Yatırım faaliyetlerinden gelir

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yıldız Holding A.Ş.	451.187	187.817	357.224	129.201
	451.187	187.817	357.224	129.201

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %12'sidir (30 Eylül 2020: %6).

Finansman Giderleri

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman giderler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Faiz komisyon giderleri	30.653.432	6.005.957	35.927.720	10.704.531
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	121.006	11.956
Pakyağ San.Tic.A.Ş.	30.653.432	6.005.957	36.048.726	10.716.487

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 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 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yönetim kurulu huzur hakkı	105.501	86.508	112.600	33.394
Ücretler ve diğer faydalar	-	-	127.769	-
	105.501	86.508	240.369	33.394

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaçları ve politikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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.

Döviz kuru riski

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021				31 Aralık 2020			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	134.195	14.604	2.209	-	124.060	14.190	2.209	-
Ticari alacaklar	14.607.941	1.870.894	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	6.652.784	778.488	62.921	-	6.331.443	821.597	33.361	-
Dönen varlıklar	21.394.921	2.663.986	65.131	-	6.455.503	835.787	35.570	-
Toplam varlıklar	21.394.921	2.663.986	65.131	-	6.455.503	835.787	35.570	-
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	192.190	17.305	6.253	-	188.976	17.305	6.878	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	236.574	1.232	24.863	-	123.523	1.232	12.709	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)	428.764	18.537	31.116	-	312.499	18.537	19.587	-
Diğer borçlar	85.902.830	11.001.899	-	-	81.788.557	11.142.096	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler (-)	85.902.830	11.001.899	-	-	81.788.557	11.142.096	-	-
Toplam yükümlülükler (-)	86.331.593	11.020.436	31.116	-	82.101.057	11.160.633	19.586	-
Net yabancı para (yükümlülükler) / varlıklar	(64.936.672)	(8.356.450)	34.015	-	(75.645.554)	(10.324.847)	15.984	-

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	8,8785	7,3405
Avro	10,2933	9,0079

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	30 Eylül 2021			
	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	(7.419.274)	7.419.274	(7.419.274)	7.419.274
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(7.419.274)	7.419.274	(7.419.274)	7.419.274
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	35.013	(35.013)	35.013	(35.013)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	35.013	(35.013)	35.013	(35.013)
TOPLAM	(7.384.261)	7.384.261	(7.384.261)	7.384.261
	31 Aralık 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	(7.578.954)	7.578.954	(7.578.954)	7.578.954
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(7.578.954)	7.578.954	(7.578.954)	7.578.954
Avro'nun TL karşısında (%10) değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	14.398	(14.398)	14.398	(14.398)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	14.398	(14.398)	14.398	(14.398)
TOPLAM	(7.564.556)	7.564.556	(7.564.556)	7.564.556

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Şirket finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerlendirme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Uzun vadeli borçlanmaların gerçeğe uygun değeri raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in borçlanma faiz oranları kullanılarak yeniden hesaplanmıştır. Şirket yönetimi tarafından faktoring alacakları, bankalardan alacaklar ve kısa vadeli banka kredileri de dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların ve yükümlülüklerin rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmüş ve 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 2021		31 Aralık 2020	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit değerler ve bankalar	671.408	671.408	145.211	145.211
Finansal yatırımlar	453.348.196	453.348.196	450.363.983	450.363.983
Ticari alacaklar	31.100.714	31.100.714	11.562.111	11.562.111
Diğer alacaklar	8.263.334	8.263.334	8.990.206	8.990.206
Finansal yükümlülükler				
Ticari borçlar	1.249.267	1.249.267	371.435	371.435
Diğer borçlar	165.934.576	165.934.576	144.699.798	144.699.798

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 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

30 Eylül 2021

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	453.348.196	-	-	453.348.196
Toplam	453.348.196	-	-	453.348.196

31 Aralık 2020

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	450.363.983	-	-	450.363.983
Toplam	450.363.983	-	-	450.363.983

24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama döneminden sonra gerçekleşen olay bulunmamaktadır.