

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-44
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-23
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	23-24
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24-25
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	25
DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25-26
DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	26-27
DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	27
DİPNOT 10 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	28-30
DİPNOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30-31
DİPNOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
DİPNOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
DİPNOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	33-34
DİPNOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	35
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	35
DİPNOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35-36
DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	36
DİPNOT 19 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	36-37
DİPNOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	37
DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	38-40
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-42
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ.....	43-44
DİPNOT 24 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE.....	44
DİPNOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	44

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

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	257.256	145.211
Finansal yatırımlar	4-21	108.726	95.871
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		108.726	95.871
Ticari alacaklar		47.913.520	11.562.111
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	47.913.520	11.562.111
Diğer alacaklar		8.301.438	8.990.206
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11-21	444.184	469.401
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	7.857.254	8.520.805
Peşin ödenmiş giderler	6	205.454	156.325
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		205.454	156.325
Diğer dönen varlıklar	13	3.330	83.949
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		3.330	83.949
Ara Toplam		56.789.724	21.033.673
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar		39.500	134.198
Toplam dönen varlıklar		56.829.224	21.167.871
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	711.214.952	450.268.112
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar		193.891.484	450.268.112
- Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		517.323.468	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	193.785.000	109.556.667
Maddi duran varlıklar	8	19.908	13.276
- Mobilya ve demirbaşlar		19.908	13.276
Toplam duran varlıklar		905.019.860	559.838.055
TOPLAM VARLIKLAR		961.849.084	581.005.926

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar		125.017	371.435
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,21	45.420	14.118
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	79.597	357.317
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		69.499	58.263
Diğer borçlar		408.406	270.121
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	408.406	270.121
Kısa vadeli karşılıklar		242.903	186.280
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	143.405	99.382
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	99.498	86.898
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	1.385.875	1.270.706
-İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		1.385.875	1.270.706
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		2.231.700	2.156.805
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer borçlar	21	213.756.943	144.699.798
- İlişkili taraflara diğer borçlar		213.756.943	144.699.798
Uzun vadeli karşılıklar	12	202.334	127.987
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		202.334	127.987
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10	95.320.376	21.551.902
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		309.279.653	166.379.687
Toplam Yükümlülükler		311.511.353	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		125.428.078	310.325.060
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
-Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(5.743)	(9.797)
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları			
-Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma (kayıpları)/kazançları		125.433.821	310.334.857
Geçmiş yıllar karları		166.409.651	15.486.000
Net dönem karı		298.801.998	26.960.370
Toplam Özkaynaklar		650.337.731	412.469.434
TOPLAM KAYNAKLAR		961.849.084	581.005.926

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2021	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2020
	Dipnot Referansları		
Hasılat	17	28.803.238	17.318.726
Satışların maliyeti (-)	17	(7.671.853)	(7.901.473)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		21.131.385	9.417.253
Genel yönetim giderleri (-)	16	(3.042.672)	(2.118.532)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	464.633.394	18.569.138
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(596.694)	(3.487.962)
Esas faaliyet karı		482.125.413	22.379.897
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	12.749.306	7.928.744
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	(8.591)	(3.391.174)
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		494.866.128	26.917.467
Finansman gelirleri	19	1.539.442	45.710.282
Finansman giderleri (-)	19	(92.287.239)	(48.744.698)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		404.118.331	23.883.051
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/geliri		(105.316.333)	3.077.319
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	10	(105.316.333)	3.077.319
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		298.801.998	26.960.370
Dönem karı		298.801.998	26.960.370
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	15	0,06	0,01
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		4.054	(22.591)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları), vergi sonrası		4.054	(22.591)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(47.167.755)	194.947.125
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı (gider)/gelir, vergi öncesi	4	(78.716.628)	227.186.950
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları)		31.548.873	(32.239.825)
Diğer kapsamlı (gider)/gelir		(47.163.701)	194.924.534
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		251.638.297	221.884.904

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2021 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	-	-	-	(22.591)	194.947.125	-	26.960.370	221.884.904
31 Aralık 2020 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(9.797)	310.334.857	15.486.000	26.960.370	412.469.434
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	-	-	-	4.054	(47.167.755)	-	298.801.998	251.638.297
31 Aralık 2021 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(5.743)	125.433.821	166.409.651	298.801.998	650.337.731

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
Dipnot Referansları			
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem Karı (Zararı)		298.801.998	26.960.370
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		298.801.998	26.960.370
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler :			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(442.268.959)	(14.622.861)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	4	(353.408.468)	-
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili diğer düzeltmeler	18	(88.860.491)	(14.622.861)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		136.037	74.922
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)	12	12.600	(7.174)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)	12	123.437	82.096
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	20	(686.342)	(561.091)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	17.142.669	15.965.450
Diğer finansman giderleri/gelirleri		1.938.828	(24.415.373)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	18-19-20	43.902.570	5.818.975
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	11	431.831	349.574
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	10	105.316.333	(3.077.319)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	8.579	2.472
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(246.418)	(2.564.396)
İlişkili taraflardan olan ticari borçlardaki artış/(azalış)		31.302	(2.894.277)
İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış/(azalış)		(277.720)	329.881
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		688.768	(86.664)
İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış/(artış)		25.217	(304.521)
İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki artış/(azalış)		663.551	217.857
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		(36.783.240)	10.026.084
İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış		(36.783.240)	10.026.084
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		138.285	(2.171.999)
İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki (azalış)		-	(1.802.936)
İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış/(azalış)		138.285	(369.063)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki azalış		11.236	(6.768)
Faaliyetle ilgili diğer varlıklar ve yükümlülüklerdeki değişim		203.503	760.008
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		(11.264.322)	12.451.384
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımlarından kaynaklı nakit çıkışı	8	(15.211)	(11.580)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	7	4.632.158	(2.457.139)
Alınan faiz		686.342	561.091
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit		5.303.289	(1.907.628)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki azalış		19.787.858	2.971.243
Ödenen faiz		(13.806.548)	(13.684.371)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen/(kullanılan) net nakit		5.981.310	(10.713.128)
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-)		20.277	(169.372)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		91.768	101.785
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	145.211	212.798
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	257.256	145.211

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

Bu duruma ilaveten, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 270.622 TL (31 Aralık 2020: 161.847 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.250.645 TL (31 Aralık 2020: 22.625.558 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup, ilgili alacaklar için 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 14.468.136 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 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren 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	31 Aralık 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 Çıkmazı Sok. No:6/1 Üsküdar - İstanbul adresindedir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 2'dir (31 Aralık 2020: 2).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2022 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.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 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 düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 56.829.224 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 2.231.700 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.

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

**2.2 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

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 seyreltilmiş 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.

a. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;** Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

b. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına 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

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 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)

ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

- **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;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. 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.
 - TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’ bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini 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.

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

**2.2 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)

- **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 muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal 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.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal 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.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal 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).

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 yapılabilirdiği 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.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(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.

(iv) *Enflasyon düzeltmesi*

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir.

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 muhasebeleştirmektedir (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 le garanti edilmemiş hurda değer toplamını, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri ile başlangıç maliyetlerinin toplamına eşitleyen iskonto oranıdır.

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal 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 31 Aralık 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 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.

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

Şirket, Dipnot 1'de anlatıldığı üzere finansal kiralama faaliyetini sona erdirmiş ve faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bu çerçevede sözkonusu değişiklik öncesi oluşan ve Şirket tarafından durdurulan faaliyet olarak sınıflanan finansal kiralama işlemlerine ilişkin olarak aşağıdaki faaliyet sonuçlarını 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan bu finansal tablolarında ayrı bir şekilde sunmuştur.

- a) Durdurulan faaliyetlerin vergi sonrası karı veya zararı,
- b) Durdurulan faaliyetler ile ilgili gelirler, giderler ve vergi öncesi kar veya zarar,
- c) 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.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

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 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2021 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 193.785.000 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. 31 Aralık 2021 itibarıyla, Şirket 41.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2020: 68.429.804,18 TL). 31 Aralık 2021 itibarıyla, Şirket’in Kerevitaş sermayesindeki payı %6,26’dır. (31 Aralık 2020: %10,34).

Şirket yönetimi Dipnot 2’de tanımlanan ilgili TMS ve TFRS’ler gereğince Kerevitaş üzerinde herhangi bir kontrolünün ve aşağıdaki koşulların bir veya birden fazlasının varlığının bulunmadığı varsayımıyla Kerevitaş üzerinde önemli etkiye sahip olmadığını varsaymış ve bu yatırımını 31 Aralık 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 yatırımını Kerevitaş’ın borsada hisseleri işlem gören bir şirket olması dolayısıyla, söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değer hesaplamasında piyasada gözlemlenebilir ve ölçülebilir bir girdi olan borsadaki kotasyon fiyatını kullanmış ve söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değerini bilanço tarihi itibarıyla Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)’de kapanış itibarıyla oluşan hissenin bekleyen en iyi alış fiyatının Şirket’in sahiplik oranıyla çarpılması yoluyla tespit etmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(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 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, son indirim tarihi 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2026 olan 17.954.062 TL, 57.239.127 TL, 21.369.320 TL, 21.235.224 TL ve 2.149.108 TL dahil olmak üzere toplam 119.946.842 TL tutarlarında mali zararları bulunmakta olup bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 27.587.774 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 27.587.774 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 10).

(ii) *Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi*

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 270.622 TL (31 Aralık 2020: 161.847 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.250.645 TL (31 Aralık 2020: 22.625.558 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 14.468.136 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 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren 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.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(iii) Şüpheli alacak karşılıkları

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	257.256	145.211
	257.256	145.211

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

Para Cinsi	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
USD	187.734	104.158
TL	37.130	21.151
EUR	32.392	19.902
	257.256	145.211

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hisse senetleri (*)	108.726	95.871
İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon (**)	517.323.468	-
	517.432.194	95.871

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN 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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hisse senetleri (*)	193.891.484	450.268.112
	193.891.484	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 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 41.429.804 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır. 31 Aralık 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 bildirimi yöntemiyle satış işlemini tamamlamış olup, söz konusu satış işlemi karşılığında tahsil edilen nakit tutar ile Yıldız Serbest 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	(78.716.628)	227.186.950
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	353.421.323	34.119
Dönem sonu – 31 Aralık	711.323.678	450.363.983

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	47.913.520	11.562.111
	47.913.520	11.562.111

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 47.913.520 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.

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

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

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari Borçlar		
İlişkili taraflara olan ticari borçlar (Not 21)	45.420	14.118
Sigorta ve reasürans borçları	28.797	14.990
Diğer ticari borçlar	50.800	342.327
	125.017	371.435

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	205.454	156.325
	205.454	156.325

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	193.785.000	103.640.000
Dudullu Ofis Binası kullanım hakkı (**)	-	5.916.667
	193.785.000	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 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde işletim hakkını kiralayarak 28.586.883 TL (31 Aralık 2020: 13.672.615 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.

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

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Ekspertiz değeri
Rixos Hotel Premium	Gelir indirgeme	193.785.000
Toplam		193.785.000

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 31 Aralık 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 2021 tarihli değerleme raporunda 193.785.000 TL (31 Aralık 2020: 103.640.000 TL) olarak belirtilmiştir.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 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
Girişler/çıkışlar	(4.632.158)	2.457.139
Değer artışı	88.860.491	15.622.861
Değer kaybı	-	(1.000.000)
Dönem sonu – 31 Aralık	193.785.000	109.556.667

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2021	Giriş	31 Aralık 2021
Mobilya ve demirbaşlar	201.483	15.211	216.694
	201.483	15.211	216.694
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2021	Dönem gideri	31 Aralık 2021
Mobilya ve demirbaşlar (-)	(188.207)	(8.579)	(196.786)
	(188.207)	(8.579)	(196.786)
Net Defter Değeri	13.276		19.908

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet	1 Ocak 2020	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2020
Döşeme ve demirbaşlar	199.989	11.580	(10.086)	201.483
	199.989	11.580	(10.086)	201.483
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2020	Dönem gideri	Çıkış	31 Aralık 2020
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(195.821)	(2.472)	10.086	(188.207)
	(195.821)	(2.472)	10.086	(188.207)
Net Defter Değeri	4.168			13.276

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2021	Giriş	31 Aralık 2021
Haklar	608.112	-	608.112
	608.112	-	608.112
İtfa payları	1 Ocak 2021	Dönem gideri	31 Aralık 2021
Haklar	(608.112)	-	(608.112)
	(608.112)	-	(608.112)
Net defter değeri	-	-	-
Maliyet	1 Ocak 2020	Giriş	31 Aralık 2020
Haklar	608.112	-	608.112
	608.112	-	608.112
İtfa payları	1 Ocak 2020	Dönem gideri	31 Aralık 2020
Haklar	(608.112)	-	(608.112)
	(608.112)	-	(608.112)
Net defter değeri	-	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN 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.

31 Aralık 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.

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

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Vergi öncesi kar / (zarar)	404.118.331	23.883.051
%25 vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri/(geliri)		
(31 Aralık 2020: %22)	(101.029.583)	(5.254.271)
Vergi oranı değişikliği etkisi	(2.762.777)	(993.778)
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler	(1.523.973)	(7.612)
Önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış mali zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	-	9.332.980
Toplam dönem vergi geliri	(105.316.333)	3.077.319

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlıkları	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Mali zarar	119.946.842	140.828.376	27.587.774	28.165.675
Şüpheli alacak karşılıkları	14.332.881	13.901.049	2.866.576	2.780.210
Alacak senetleri reeskontu	315	429.994	72	85.999
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	143.405	99.382	28.681	19.876
Prim karşılığı	99.498	86.898	22.885	17.380
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	202.334	127.987	40.467	25.597
Satış Amaçlı Finansal Varlıklar	-	78.791	-	15.758
Ertelenmiş vergi varlıkları			30.546.455	31.110.495
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin geçici farklar (-)	(486.034.909)	(349.076.350)	(88.313.149)	(38.578.074)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık ve yatırım amaçlı g.menkule ilişkin geçici farklar	(140.708.687)	(46.006.245)	(32.362.998)	(9.201.249)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	(22.476.545)	(24.415.373)	(5.169.605)	(4.883.074)
Satış Amaçlı Finansal Varlıklar	(91.646)	-	(21.079)	-
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(125.866.831)	(52.662.397)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net			(95.320.376)	(21.551.902)

(*) Şirket, geçmiş yıllarda oluşan mali zararlarının tamamını vergilendirilebilir karlarından indirim yapabileceğini öngördüğü için %23 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. Şirket, ilgili geçici farkların tamamının 2021 ve 2022 yıllarında ortadan kalkmasını öngörmediği için 31 Aralık 2021 itibarıyla finansal tablolarında ilgili geçici farklar ilişkin ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü hesaplarken %20/%23 oranlarını kullanmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
2021	-	23.030.643
2022	17.954.062	17.954.062
2023	57.239.128	57.239.128
2024	21.369.320	21.369.320
2025	21.235.224	21.235.224
2026	2.149.108	-
	119.946.842	140.828.377

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net -	(21.551.902)	7.604.956
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	(105.316.333)	3.077.319
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	31.547.859	(32.234.177)
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	31.548.873	(32.239.825)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	(1.014)	5.648
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(95.320.376)	(21.551.902)

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Şüpheli diğer alacaklar	22.250.645	22.625.558
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(14.760.497)	(14.328.666)
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	444.184	469.401
Verilen depozito ve teminatlar	95.893	62.066
Diğer çeşitli alacaklar (*)	271.213	161.847
	8.301.438	8.990.206

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 271.213 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 270.622 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.

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

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

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 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 18)	431.831	349.574
Dönem sonu – 31 Aralık	14.760.497	14.328.666

Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer çeşitli borçlar	408.406	270.121
	408.406	270.121

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	202.334	127.987
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	143.405	99.382
	345.739	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 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) ile sınırlandırılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN 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, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %16,90 enflasyon ve %21,25 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,72 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı - 1 Ocak	127.987	59.545
Faiz maliyeti	42.991	16.932
Hizmet maliyeti	36.423	23.271
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(5.067)	28.239
Dönem sonu – 31 Aralık	202.334	127.987

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personel ikramiye karşılığı	99.498	86.898
	99.498	86.898

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	-	79.799
Verilen iş avansları	2.842	2.285
Diğer dönen varlıklar	488	1.865
	3.330	83.949

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan avanslar	1.028.970	1.209.097
Ödenecek vergi ve fonlar	356.905	61.609
	1.385.875	1.270.706

14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

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

	31 Aralık 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 Kuruş değerinde 4.684.688.100 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket'in sermayeyi temsil eden imtiyazlı hisseleri bulunmamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN 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)

31 Aralık 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, dağıtım tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket'in zararlarına karşı kullanılabilir.

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

Diğer Yedekler

	31 Aralık 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.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN 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.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Net dönem karı	298.801.998	26.960.370
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	4.638.085.300	4.638.085.300
Pay başına kazanç (Hisse başına 1 TL olarak)	0,06	0,01

16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri		
Personel gideri	1.685.541	1.304.461
Holding dağıtım giderleri	489.109	365.470
Araç giderleri	189.702	74.619
Bilgi İşlem Giderleri	226.059	175.026
Kira giderleri	85.206	75.887
Kıdem tazminatı karşılık gideri	79.414	40.203
Vergi resim ve harçlar	46.256	30.043
Amortisman ve itfa giderleri	8.579	4.794
Haberleşme giderleri	5.379	3.830
Diğer giderler	227.427	44.199
	3.042.672	2.118.532

17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Otel Kira Gelirleri (*)	28.586.883	13.672.615
Diğer Kira Gelirleri (**)	216.355	3.646.111
	28.803.238	17.318.726

(*) 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, evvelce ödenen tutarın tahsili yapılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Satışların Maliyeti (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Otel Kira Giderleri	(7.021.593)	(6.194.344)
Diğer kira giderleri (-)	(76.610)	(1.300.185)
Diğer Maliyetler	(573.650)	(406.944)
	(7.671.853)	(7.901.473)

18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışı	353.421.323	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış geliri (Dipnot 7)	88.860.491	15.622.861
Kambiyo karları	17.204.040	2.101.237
Hizmet gelirleri	744.000	779.166
Diğer gelirler	4.403.540	65.874
	464.633.394	18.569.138

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7)	-	(1.000.000)
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(431.831)	(350.396)
Kambiyo zararları (-)	(90.913)	(1.639.928)
Diğer giderler (-)	(73.950)	(497.638)
	(596.694)	(3.487.962)

19 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Alacak reeskont gelirleri	1.539.442	604.227
Kambiyo karları	-	20.690.682
Diğer finansman gelirleri	-	24.415.373
	1.539.442	45.710.282

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kambiyo Zararları (-)	(73.070.070)	(30.947.445)
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen faiz giderleri (-)(*)	(16.922.479)	(13.684.371)
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen komisyon giderleri (-)(*)	(1.848.168)	(2.277.550)
Alacak reeskont giderleri (-)	(135.672)	(1.831.803)
Diğer finansman giderler (-)	(310.850)	(3.529)
	(92.287.239)	(48.744.698)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

19 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Faiz komisyon giderleri		
Yıldız Holding A.Ş. (*)	18.770.647	15.840.915
Pakyağ San.Tic.A.Ş.	-	121.006
	18.770.647	15.961.921

(*) 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. (31 Aralık 2021: 22.476.545/ Olumlu farktaki azalmanın finansman gideri etkisi: 1.938.828)

20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kambiyo karları	12.062.964	7.367.653
Faiz gelirleri(*)	686.342	561.091
	12.749.306	7.928.744

(*) 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi için ilgili tutarının tamamı (31 Aralık 2020: 561.091 TL) Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak elde ettiği adet gelirlerinden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kambiyo zararları	(8.591)	(3.391.174)
	(8.591)	(3.391.174)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ticari ve diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl.A.Ş.	-	334.499	-	174.923
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl.A.Ş.	-	109.685	-	186.440
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	-	-	-	108.038
	-	444.184	-	469.401

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %5'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2020: %5).

Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	193.891.484	450.268.112
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	193.891.484	450.268.112
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	517.432.194	95.871
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108.726	95.871
- İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon	517.323.468	-
	711.323.678	450.363.983

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %27'sini oluşturmaktadır (31 Aralık 2020: %100).

Ticari borçlar

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar
Yıldız Holding A.Ş. (**)	-	213.756.943	-	144.699.798
Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş.	16.769	-	-	-
Most Bilgi Sistemleri Tic. A.Ş.	26.818	-	12.608	-
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	1.833	-	1.510	-
	45.420	213.756.943	14.118	144.699.798

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- (*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %36'sini oluşturmaktadır (31 Aralık 2020: %38).
- (**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 213.756.943 TL tutarındaki ilişkili taraflara olan diğer borç tutarı, (31 Aralık 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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	152.870	2.594.426
	152.870	2.594.426

Satışların Maliyeti

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	3.754.538	3.297.302
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	3.267.056	2.897.042
Pakyağ San.Tic.A.Ş. (**)	-	1.181.440
Yıldız Holding A.Ş. (***)	76.610	118.745
	7.098.204	7.494.529

- (*) İlgili tutar Şirket'in Dipnot 7'de belirtildiği gibi Rixos Hotel Premium'dan dolayı oluşan kira giderlerinden oluşmaktadır.
- (**) İlgili tutar Şirket'in Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Dudullu ofis binası kullanım hakkına ilişkin ödenen kira giderlerinden oluşmaktadır.
- (***) 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Yatırım faaliyetlerinden gelir

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Yıldız Holding A.Ş.	676.542	561.091
	676.542	561.091

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %5'idir (31 Aralık 2020: %7).

Finansman Giderleri

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman giderler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Faiz komisyon giderleri		
Yıldız Holding A.Ş.	103.291.976	46.017.690
Pakyağ San.Tic.A.Ş.	-	121.006
	103.291.976	46.138.696

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 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 - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Yönetim kurulu huzur hakkı	143.658	132.192
Ücretler ve diğer faydalar	-	127.769
	143.658	259.961

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.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021				31 Aralık 2020			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	220.126	14.085	2.147	-	124.060	14.190	2.209	-
Ticari alacaklar	48.167.199	3.613.510	180	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	25.537.478	1.915.934	-	-	6.331.443	821.597	33.361	-
Diğer Dönen Varlıklar	76.087	5.130	511	-	-	-	-	-
Dönen varlıklar	74.000.890	5.548.658	2.838	-	6.455.503	835.787	35.570	-
Toplam varlıklar	74.000.890	5.548.658	2.838	-	6.455.503	835.787	35.570	-
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	32.248	594	1.613	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	316.665	17.305	5.701	-	188.976	17.305	6.878	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	208.156	1.232	12.709	-	123.523	1.232	12.709	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)	557.069	19.131	20.022	-	312.499	18.537	19.587	-
Diğer borçlar	164.457.258	12.338.304	-	-	81.788.557	11.142.096	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler (-)	164.457.258	12.338.304	-	-	81.788.557	11.142.096	-	-
Toplam yükümlülükler (-)	165.014.327	12.357.435	20.022	-	82.101.057	11.160.633	19.586	-
Net yabancı para (yükümlülükler) / varlıklar	(91.013.437)	(6.808.777)	(17.184)	-	(75.645.554)	(10.324.846)	15.984	-

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	13,3290	7,3405
Avro	15,0867	9,0079

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN 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.

	31 Aralık 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	(9.075.419)	9.075.419	(9.075.419)	9.075.419
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(9.075.419)	9.075.419	(9.075.419)	9.075.419
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	(25.925)	25.925	(25.925)	25.925
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	(25.925)	25.925	(25.925)	25.925
TOPLAM	(9.101.344)	9.101.344	(9.101.344)	9.101.344

	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.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN 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 değerleme metotlarını 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.

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit değerler ve bankalar	257.256	257.256	145.211	145.211
Finansal yatırımlar	711.323.678	711.323.678	450.363.983	450.363.983
Ticari alacaklar	47.913.520	47.913.520	11.562.111	11.562.111
Diğer alacaklar	8.301.438	8.301.438	8.990.206	8.990.206
Finansal yükümlülükler				
Ticari borçlar	125.017	125.017	371.435	371.435
Diğer borçlar	214.165.349	214.165.349	144.969.919	144.969.919

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

31 Aralık 2021

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	711.323.678	-	-	711.323.678
Toplam	711.323.678	-	-	711.323.678

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 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	59.700	51.940
	59.700	51.940

25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. 7352 Sayılı Kanun doğrultusunda enflasyon düzeltmesi 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolara uygulanacak olup, yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farkı geçmiş yıllar kâr/zarar hesabında gösterilecek olup, vergiye tabi tutulmayacaktır.