

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-45
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-22
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	23
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	24
DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25
DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	26
DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	27
DİPNOT 10 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	27-29
DİPNOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30
DİPNOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30-31
DİPNOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
DİPNOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	32-33
DİPNOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	33
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	34
DİPNOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	35
DİPNOT 19 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	35
DİPNOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	36
DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	36-39
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39-44
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ.....	44-45
DİPNOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	45

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	315.984	257.256
Finansal yatırımlar	4-21	116.896	108.726
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		116.896	108.726
Ticari alacaklar		54.078.099	47.913.520
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	54.078.099	47.913.520
Diğer alacaklar		8.277.014	8.301.438
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11-21	117.824	444.184
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	8.159.190	7.857.254
Peşin ödenmiş giderler	6	632.173	205.454
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		632.173	205.454
Diğer dönen varlıklar	13	5.696	3.330
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		5.696	3.330
Ara Toplam		63.425.862	56.789.724
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar		39.500	39.500
Toplam dönen varlıklar		63.465.362	56.829.224
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	943.792.795	711.214.952
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar		340.138.692	193.891.484
- Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		603.654.103	517.323.468
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	193.785.000	193.785.000
Maddi duran varlıklar	8	32.474	19.908
- Mobilya ve demirbaşlar		32.474	19.908
Maddi olmayan duran varlıklar	9	63.128	-
- Lisanslar		63.128	-
Toplam duran varlıklar		1.137.673.397	905.019.860
TOPLAM VARLIKLAR		1.201.138.759	961.849.084

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar		708.054	125.017
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,21	37.037	45.420
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	671.017	79.597
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		176.594	69.499
Diğer borçlar		514.124	408.406
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	514.124	408.406
Kısa vadeli karşılıklar		906.080	242.903
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	476.730	143.405
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	429.350	99.498
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	2.046.948	1.385.875
-İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		2.046.948	1.385.875
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		4.351.800	2.231.700
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer borçlar	21	232.470.467	213.756.943
- İlişkili taraflara diğer borçlar		232.470.467	213.756.943
Uzun vadeli karşılıklar	12	454.493	202.334
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		454.493	202.334
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10	120.533.766	95.320.376
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		353.458.726	309.279.653
Toplam Yükümlülükler		357.810.526	311.511.353
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		263.822.146	125.428.078
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
-Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		(107.782)	(5.743)
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları			
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları		263.929.928	125.433.821
Geçmiş yıllar karları		465.211.649	166.409.651
Net dönem karı		54.596.434	298.801.998
Toplam Özkaynaklar		843.328.233	650.337.731
TOPLAM KAYNAKLAR		1.201.138.759	961.849.084

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2021	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Geçmiş Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Hasılat	17	38.327.383	14.499.568	20.196.150	6.984.587
Satışların maliyeti (-)	17	(7.140.081)	(2.859.920)	(5.650.056)	(2.014.201)
Ticari faaliyetlerden brüt kar/(zarar)		31.187.302	11.639.648	14.546.094	4.970.386
Genel yönetim giderleri (-)	16	(4.241.525)	(1.632.357)	(2.449.196)	(675.787)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	97.886.176	70.208.767	127.245.167	685.725
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(464.093)	35.094	(1.776.312)	35.319.585
Esas faaliyet karı		124.367.860	80.251.152	137.565.753	40.299.909
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	31.885.955	12.459.164	3.867.007	347.539
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	(1.953.268)	33.875	(8.591)	52.691
Finansman geliri öncesi faaliyet karı/(zararı)		154.300.547	92.744.191	141.424.169	40.700.139
Finansman gelirleri	19	4.701.002	(21.528)	1.759.470	(96.237)
Finansman giderleri (-)	19	(86.917.318)	(29.108.627)	(33.165.543)	(7.413.087)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/(zararı)		72.084.231	63.614.036	110.018.096	33.190.815
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/geliri		(17.487.797)	(15.183.001)	(32.371.020)	(40.641.343)
Ertelenmiş vergi gideri (-)	10	(17.487.797)	(15.183.001)	(32.371.020)	(40.641.343)
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		54.596.434	48.431.035	77.647.076	(7.450.528)
Dönem (zararı)/karı		54.596.434	48.431.035	77.647.076	(7.450.528)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	15	0,01	0,01	0,60	(0,01)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(102.039)	27.439	17.509	5.979
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kazançları)/kayıpları, vergi sonrası		(127.548)	34.300	21.886	7.474
		25.510	(6.860)	(4.377)	(1.495)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak		138.496.107	121.233.137	(69.357.662)	11.394.868
Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gider, vergi öncesi (-)	4	146.247.209	128.018.096	(101.917.320)	(13.257.538)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme (kayıpları)/kazançları		(7.751.102)	(6.784.959)	32.559.658	24.652.406
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		138.394.068	121.260.576	(69.340.153)	11.400.847
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		192.990.502	169.691.611	8.306.923	3.950.319

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 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 2021 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(9.797)	310.334.857	15.486.000	26.960.370	412.469.434
Transferler	-	-	-	-	(123.963.281)	150.923.651	(26.960.370)	-
Çıkışlar	-	-	-	-	(13.770.000)	-	-	(13.770.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	17.509	(69.357.662)	-	77.647.076	8.306.923
30 Eylül 2021 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	7.712	103.243.914	166.409.651	77.647.076	407.006.357
1 Ocak 2022 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(5.743)	125.433.821	166.409.651	298.801.998	650.337.731
Transferler	-	-	-	-	-	298.801.998	(298.801.998)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(102.039)	138.496.107	-	54.596.434	192.990.502
30 Eylül 2022 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(107.782)	263.929.928	465.211.649	54.596.434	843.328.233

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Geçmiş Dönem 30 Eylül 2021
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem Karı		54.596.434	77.647.076
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı		54.596.434	77.647.076
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(86.338.804)	(118.646.533)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları/(Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler	4	(86.338.804)	(118.646.533)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		787.788	143.142
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)	12	329.852	74.624
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)	12	457.936	68.518
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	20	(4.718.513)	(460.956)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	19.280.046	14.496.771
Diğer finansman gelirleri/(giderleri)		3.570.796	(2.013.967)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	18-19-20	8.060.907	12.865.641
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	11	203.766	19.874
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler	10	17.487.797	32.371.020
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8-9	7.647	6.434
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		583.037	877.832
İlişkili taraflardan olan ticari borçlardaki azalış/(artış)		(8.383)	840.701
İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış		591.420	37.131
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		24.424	726.872
İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış		326.360	216.984
İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki artış		(301.936)	509.888
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		(6.368.345)	(19.558.477)
İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış		(6.368.345)	(19.558.477)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		105.718	33.448
İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki azalış		105.718	33.448
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki azalış		107.095	12.213
Finansal varlık edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(163.915.000)
Finansal varlık satışı sonucu elde edilen nakit girişleri		-	163.890.000
Faaliyetle ilgili diğer varlıklar ve yükümlülüklerdeki değişim		223.818	112.837
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		7.613.611	(1.391.773)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	8-9	5.849	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8-9	(93.727)	(11.580)
Alınan faiz		4.718.513	460.957
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit		4.630.635	449.377
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki artış		8.338.870	15.313.289
Ödenen faiz		(20.537.095)	(13.946.481)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen/(kullanılan) net nakit		(12.198.225)	1.366.808
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-)		46.021	424.412
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		12.707	101.785
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler		257.256	145.211
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	315.984	671.408

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bu duruma ilaveten, Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 324.443 TL (31 Aralık 2021: 270.622 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.454.411 TL (31 Aralık 2021: 22.250.645 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup, ilgili alacaklar için 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 14.671.902 TL (31 Aralık 2021: 14.468.136 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2022 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup, eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Eylül 2022 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	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 3'tür (31 Aralık 2021: 2).

Şirket Yönetiminin, 22 Nisan 2022 tarihli toplantısında, Yakın İzleme Pazarı'ndan bir Üst Pazar olan "Alt Pazar"a geçiş için uygun koşulların oluştuğu tespit edilmiştir. Buna istinaden Üst Pazar'a çıkmak için 22 Nisan 2022 tarihinde gerekli işlemler başlatılarak, ilgili mercilere başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un 26 Nisan 2022 tarihinde yaptığı açıklamaya istinaden başvuru sonucu olumlu değerlendirilerek 27.Nisan 2022 tarihinden itibaren bir üst pazarda işlem görmesi onaylanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ekim 2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Şirket Genel Kurul'unun almış olduğu bir temettü kararı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021 : 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 no'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda (UFRS) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esası 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.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama’yı (IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies) (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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 30 Eylül 2022 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 63.465.362 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 4.351.800 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 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. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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 ileri 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. 30 Eylül 2022 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. 30 Eylül 2022 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

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ ndaki Değişiklikler (Devamı)

sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

- **TFRS 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

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.** Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi 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 değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Muhasebeleştirme ve ölçümleme (devamı)

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

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

Ticari alacaklar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Ertelenen finansman giderleri

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

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

Finansal yükümlülükler

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

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyetleri

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

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

Maddi duran varlıklar

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

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Sermaye ve temettüleri

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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 11).

Çalışanlara sağlanan faydalar

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Pay başına kazanç

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

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

İlişkili taraflar

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

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

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

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

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Önemli geçici farklar, şüpheli alacaklara ilişkin karşılıklar, finansal varlıklar, maddi ve maddi olmayan varlıklar ve karşılıklardan doğmaktadır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumundan ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir (Dipnot 10).

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(iii) Transfer fiyatlandırması

Transfer fiyatlandırması konusu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı başlıklı 13. maddesi ile düzenleme altına alınmış, konu hakkında uygulamaya yönelik ayrıntılı açıklamalara ise Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğde yer verilmiştir. Söz konusu düzenlemeler uyarınca, ilişkili kişilerle/kuruluşlarla emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel üzerinden mal veya hizmet alımı ya da satımı yapılması durumunda, kazanç transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılmakta ve bu nitelikteki kazanç dağıtımları kurumlar vergisi açısından indirim tabi tutulmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

Bu çerçevede, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı yatırımları 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.

Finansal kiralama alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam finansal kiralama alacakları karşılığı Şirket'in finansal kiralama alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri (devamı)

(ii) Şüpheli finansal kiralama alacakları karşılığı

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.

Nakit akış tablosu

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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 inşa 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 inşa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir.

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 31 Aralık 2033 yılının sonuna kadar kiralamayı ve kira geliri elde etmeyi planladığından Şirket yapmış olduğu bu yatırımı Dipnot 2'de detaylı olarak anlatılan ilgili TMS'ler gereği yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte ve 30 Eylül 2022 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. 30 Eylül 2022 itibarıyla, Şirket 41.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2021: 41.429.804,18 TL). 30 Eylül 2022 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %6,26'dır. (31 Aralık 2021: %6,26).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(ii) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar (Devamı)

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 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak tanımlamıştır.

- a) Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilme,
- b) Temettüleri ya da diğer dağıtım kararları dahil olmak üzere, işletmenin politika belirleme süreçlerine katılma,
- c) Yatırımcı işletme ile yatırım yapılan işletme arasında önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- d) İşletmeler arasında yönetici personel değişimi veya,
- e) İşletme için gerekli teknik bilginin sağlanması.

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

(iii) Ertelenmiş vergi varlığının tanınması

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

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

Şirket’in 30 Eylül 2022 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, 2.149.108 TL ve dönem zararı olan 16.969.385 TL dahil olmak üzere toplam 136.916.226 TL tutarlarında mali zararları bulunmakta olup bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 31.490.732 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 31.490.732 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 10).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(iv) Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 324.443 TL (31 Aralık 2021: 270.622 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.454.411 TL (31 Aralık 2021: 22.250.645 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 14.671.902 TL (31 Aralık 2021: 14.468.136 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2018 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Eylül 2022 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.

(v) Şüpheli alacak karşılıkları

Diğer alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam şüpheli alacaklar karşılığı Şirket'in bütün alacaklarını kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir.

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

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	315.984	257.256
	315.984	257.256

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesiz mevduatların para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

Para Cinsi	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
USD	220.815	187.734
EUR	37.741	32.392
TL	32.813	37.130
	315.984	257.256

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Hisse senetleri (*)	116.896	108.726
İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon (**)	603.654.103	517.323.468
	603.770.999	517.432.194

(*) Hisse senetlerinin tamamı, Borsa İstanbul'da işlem gören Gözde Girişim Sermayesi A.Ş.'ye ait payları içermektedir. Söz konusu paya ilişkin olarak Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 17.080,37 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır

(**) 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.

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Hisse senetleri (*)	340.138.692	193.891.484
	340.138.692	193.891.484

(*) Hisse senetlerinin tamamı Şirket'in ilişkili taraflarına ait olup, BİST'de işlem görmektedir. Şirket'in sahip olduğu; Borsa İstanbul'da işlem gören Kerevitaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.'ye (Kerevitaş) ilişkin paylarını içermektedir. Söz konusu paya ilişkin olarak Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 41.429.804 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır. 30 Eylül 2022 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %6,26'dır (31 Aralık 2021: %6,26).

	2022	2021
Dönem başı - 1 Ocak	711.323.678	450.363.983
Finansal yatırım alımı	-	163.915.000
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları	146.247.209	(101.917.320)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	86.338.804	118.646.533
Finansal yatırım satışı	-	(177.660.000)
Dönem sonu - 30 Eylül	943.909.691	453.348.196

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	54.078.099	47.913.520
	54.078.099	47.913.520

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, 54.078.099 TL tutarındaki ticari alacaklar, Dipnot 1 ve Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımlarına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari Borçlar		
İlişkili taraflara olan ticari borçlar (Not 20)	37.037	45.420
Sigorta ve reasürans borçları	538.067	28.797
Diğer ticari borçlar	132.950	50.800
	708.054	125.017

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	632.173	205.454
	632.173	205.454

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	193.785.000	193.785.000
	193.785.000	193.785.000

(*) 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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşa 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 inşa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket'e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın izni kapsamında Şirket 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde işletim hakkını kiralayarak 38.327.383 TL (30 Eylül 2021: 19.979.795 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 17).

30 Eylül 2022 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 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 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 olarak belirtilmiştir.

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı - 1 Ocak	193.785.000	109.556.667
Girişler/çıkışlar	-	(5.916.667)
Dönem sonu – 30 Eylül	193.785.000	103.640.000

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Döşeme ve demirbaşlar	216.694	23.258	(5.849)	234.103
	216.694	23.258	(5.849)	234.103
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2022	Dönem gideri	Çıkış	30 Eylül 2022
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(196.786)	(7.647)	2.803	(201.630)
	(196.786)	(7.647)	2.803	(201.630)
Net Defter Değeri	19.908			32.473

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

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2022	Giriş	30 Eylül 2022
Haklar	608.112	70.469	678.580
	608.112	70.469	678.580
İtfa payları	1 Ocak 2022	Dönem gideri	30 Eylül 2022
Haklar	(608.112)	(7.340)	(615.452)
	(608.112)	(7.340)	(615.452)
Net defter değeri	-		63.128

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet	1 Ocak 2021	Giriş	30 Eylül 2021
Haklar	608.112	-	608.112
	608.112	-	608.112

İtfa payları	1 Ocak 2021	Dönem gideri	30 Eylül 2021
Haklar	(608.112)	-	(608.112)
	(608.112)	-	(608.112)

Net defter değeri	-		-
-------------------	---	--	---

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 2022 tarihinde sona eren yıla uygulanan efektif vergi oranı %23'tür (31 Aralık 2021: %25).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23'tür (31 Aralık 2021: %25).

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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Gelir vergisi stopajı

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

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Vergi öncesi kar / (zarar)	72.084.231	110.018.096
%23 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri (30 Eylül 2021: %25)	(16.579.373)	(27.504.524)
Vergi oranı değişikliği etkisi	552.703	(801.306)
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler	(1.461.127)	(552.370)
Diğer indirim ve istisnalar	-	(3.512.820)
Toplam dönem vergi geliri	(17.487.797)	(32.371.020)

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Mali zarar	136.916.226	119.946.842	31.490.732	27.587.774
Şüpheli alacak karşılıkları	14.536.646	14.332.881	2.907.329	2.866.576
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	476.730	143.405	95.346	28.681
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	454.493	202.334	90.899	40.467
Prim karşılığı	429.350	99.498	98.750	22.885
Alacak senetleri reeskontu	-	315	-	72
Ertelenmiş vergi varlıkları			34.683.056	30.546.455

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin geçici farklar	(718.612.753)	(486.034.909)	(115.920.298)	(88.313.149)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin geçici farklar	(144.707.299)	(140.708.687)	(33.282.679)	(32.362.998)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	(26.047.341)	(22.476.545)	(5.990.888)	(5.169.605)
Satış amaçlı finansal varlıklar	(99.815)	(91.646)	(22.957)	(21.079)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(155.216.822)	(125.866.831)
Ertelenmiş vergi, net			(120.533.766)	(95.320.376)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

- (*) Şirket, 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 2022 yılında ortadan kalkmasını öngörmediği için 30 Eylül 2022 itibarıyla finansal tablolarında ilgili geçici farklar ilişkin ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü hesaplarken %20/%23 oranlarını kullanmıştır.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanan mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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	2.149.108
2027	16.969.385	-
	136.916.226	119.946.842

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net -	(95.320.377)	(21.551.902)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	(17.487.797)	(32.371.020)
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(7.725.592)	32.555.280
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları/(kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	(7.751.102)	32.559.657
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	25.510	(4.377)
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(120.533.766)	(21.367.642)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Şüpheli diğer alacaklar	22.454.411	22.250.645
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(14.744.235)	(14.760.497)
Verilen depozito ve teminatlar	124.076	95.893
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	117.824	444.184
Diğer çeşitli alacaklar (*)	324.938	271.213
	8.277.014	8.301.438

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, 324.938 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 324.443 TL'si (31 Aralık 2021: 270.622 TL) Dipnot 1'de detaylı anlatıldığı üzere Şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı -1 Ocak	14.760.497	14.328.666
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	203766	239902
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar (	(220.028)	(220.028)
Dönem sonu – 30 Eylül	14.744.235	14.348.540

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer çeşitli borçlar	514.124	408.406
	514.124	408.406

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, borç ve gider karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	454.493	202.334
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	476.730	143.405
	931.223	345.739

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Kıdem Tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 10.848,59 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2022 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 2021: %3,72).

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 iki defa ayarlandığı için 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) üzerinden hesaplanmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı - 1 Ocak	202.334	127.987
Faiz maliyeti	72.426	13.635
Hizmet maliyeti	52.185	17.678
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	127.548	(21.886)
Dönem sonu - 30 Eylül	454.493	137.414

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personel ikramiye karşılığı	429.350	99.498
	429.350	99.498

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen iş avansları	-	2.842
Diğer dönen varlıklar	5.696	488
	5.696	3.330

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan avanslar	1.074.163	1.028.970
Ödenecek vergi ve fonlar	972.785	356.905
	2.046.948	1.385.875

14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	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 hissesi bulunmamaktadır.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 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 ulaşılmıncaya 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedek akçeler	6.758.642	6.758.642
	6.758.642	6.758.642

Diğer Yedekler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Enflasyon düzeltme farkları	6.095.608	6.095.608
Diğer yedekler (*)	462.901	462.901
	6.558.509	6.558.509

(*) 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 2021: 466.028 TL).

15 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	4.638.085.300	4.638.085.300	4.638.085.300	4.638.085.300
Net dönem karı/(zararı)	54.596.434	48.431.035	77.647.076	(7.450.528)
Pay başına kar/(zarar)	0,01	0,01	0,02	(0,01)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Personel gideri	2.368.280	984.570	1.367.927	315.954
Holding dağıtım giderleri	818.953	277.841	358.612	59.778
Birikmiş İzin Karşılık Gideri	333.326	146.056	37.204	29.037
Araç giderleri	164.504	34.126	142.015	50.867
Aidat Giderleri	151.648	31.066	142.015	50.868
Kıdem tazminatı karşılık gideri	124.611	42.552	120.117	99.506
Kira giderleri	76.139	25.380	63.904	21.301
Bilgi İşlem Giderleri	65.750	29.074	31.425	16.873
Vergi resim ve harçlar	60.884	29.966	32.353	8.768
Amortisman ve itfa giderleri	14.988	10.812	7.244	1.795
Haberleşme giderleri	5.935	2.898	3.176	2.247
Diğer giderler	56.507	18.016	143.204	18.793
	4.241.525	1.632.357	2.449.196	675.787

17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Otel kira gelirleri (*)	38.327.383	14.499.568	19.979.795	6.984.587
Diğer kira gelirleri (**)	-	-	216.355	-
	38.327.383	14.499.568	20.196.150	6.984.587

(*) 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.

Satışların Maliyeti (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Otel kira giderleri	(6.415.591)	(2.592.481)	(5.150.631)	(1.808.075)
Diğer kira giderleri (-)	-	-	(132.166)	(111.112)
Diğer maliyetler	(724.490)	(267.439)	(367.259)	(95.014)
	(7.140.081)	(2.859.920)	(5.650.056)	(2.014.201)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer artışı	86.338.804	64.157.587	118.646.533	118.646.533
Finansal yatırım satış karı	-	-	-	(123.963.281)
Kambiyo karları	10.031.733	5.572.820	2.446.701	808.423
Hizmet gelirleri	1.515.326	478.048	558.000	186.000
Diğer gelirler	313	312	5.593.933	5.008.050
	97.886.176	70.208.767	127.245.167	685.725

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kambiyo zararları (-)	(238.576)	(19.077)	(85.003)	43.617
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(203.766)	42.306	(239.902)	(7.345)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer azalışı	-	13.095	-	35.695.292
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7)	-	-	(1.195.138)	(1.195.138)
Diğer giderler (-)	(21.751)	(1.230)	(256.269)	783.159
	(464.093)	35.094	(1.776.312)	35.319.585

19 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kambiyo karları	4.345.302	(94.769)	-	(307.111)
Alacak reeskont gelirleri (Dipnot 5)	355.700	73.241	1.759.470	210.874
	4.701.002	(21.528)	1.759.470	(96.237)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kambiyo zararları (-)	(67.637.272)	(22.691.849)	(18.624.799)	(2.010.074)
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen faiz giderleri (-)	(16.541.770)	(5.644.828)	(10.667.661)	(2.602.903)
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen komisyon giderleri (-)	(1.076.970)	(380.009)	(1.521.105)	(1.521.105)
Alacak reeskont giderleri (-) (Dipnot 5)	-	45.277	(43.972)	261.104
Diğer finansman giderler (-)	(1.661.306)	(437.218)	(2.308.006)	(1.540.109)
	(86.917.318)	(29.108.627)	(33.165.543)	(7.413.087)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kambio karları	27.167.442	8.136.077	3.406.051	149.953
Faiz gelirleri (*)	4.718.513	4.323.087	460.956	197.586
	31.885.955	12.459.164	3.867.007	347.539

(*) 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi için ilgili tutarının tamamı (30 Eylül 2021: 460.956 TL) Şirket'in ilişkili taraflardan elde ettiği faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kambio zararları	(1.953.268)	33.875	(8.591)	52.691
	(1.953.268)	33.875	(8.591)	52.691

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ticari ve diğer alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari ve diğer alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	-	62.206	-	334.499
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	-	55.617	-	109.685
	-	117.824	-	444.184

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan diğer alacakları toplam diğer alacaklarının %1'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2021: %5).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal yatırımlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	340.138.692	193.891.484
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	340.138.692	193.891.484
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	603.770.999	517.432.194
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	116.896	108.726
- İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon	603.654.103	517.323.468
	943.909.691	711.323.678

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %36'sını oluşturmaktadır (31 Aralık 2021: %27).

Ticari borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar
Yıldız Holding A.Ş. (**)	-	232.470.467	-	213.756.943
Most Bilgi Sistemleri Tic. A.Ş.	30.934	-	26.818	-
Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş.	5.298	-	16.769	-
İzsal Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	805	-	1.833	-
	37.037	232.470.467	45.420	213.756.943

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %5'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2021: %36).

(**) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 232.470.467 TL tutarındaki ilişkili taraflara olan diğer borç tutarı, (31 Aralık 2021: 213.756.943). 2 Ocak 2018 tarihinde finansal borç geri ödemesi için kullanılmış olup, ilgili tutar, Yıldız Holding'in kullanmış olduğu sendikasyon kredisi borcundan oluşmaktadır.

Hasılat

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	-	-	152.870	-
	-	-	152.870	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Satışların Maliyeti

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	3.418.682	1.373.391	2.756.407	990.797
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	2.996.909	1.219.090	2.394.223	872.832
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	76.610	-
	6.415.591	2.592.481	5.227.240	1.863.629

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

Yatırım faaliyetlerinden gelir

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yıldız Holding A.Ş.	4.718.500	4.323.087	451.187	187.817
	4.718.500	4.323.087	451.187	187.817

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %15'idir. (30 Eylül 2021: %12).

Finansman Giderleri

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman giderler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yıldız Holding A.Ş.				
Faiz ve komisyon giderleri (*)	(19.275.574)	(6.460.095)	(12.479.483)	(4.415.384)
Kur farkı gideri	(56.857.772)	(22.646.504)	(18.173.948)	(1.590.573)
	(76.133.347)	(29.106.600)	(30.653.432)	(6.005.957)

(*) 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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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 fark, kur farkı etkiside dahil edilerek “Diğer finansman gelirleri/giderleri” altında takip edilmeye devam etmektedir. (30 Eylül 2022: 26.047.341)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait Şirket’in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yönetim kurulu huzur hakkı	108.447	42.598	105.501	86.508
	108.447	42.598	105.501	86.508

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaçları ve politikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

- Kur Riski
- Kredi Riski
- Likidite Riski
- Sermaye riski

Finansal risk faktörleri

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Döviz kuru riski

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022				31 Aralık 2021			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	283.171	13.253	2.081	-	220.126	14.085	2.147	-
Ticari alacaklar	54.247.307	2.929.149	180	-	47.913.520	3.594.478	180	-
Diğer alacaklar	104.270	5.130	511	-	329.766	24.163	511	-
Dönen varlıklar	54.634.749	2.947.532	2.772	-	48.463.412	3.632.726	2.838	-
Toplam varlıklar	54.634.749	2.947.532	2.772	-	48.463.412	3.632.726	2.838	-
Ticari borçlar	535.702	-	29.532	-	32.248	594	1.613	-
Diğer borçlar	423.875	17.305	5.701	-	316.665	17.305	5.701	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	253.348	1.232	12.709	-	208.156	1.232	12.709	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)	1.212.924	18.537	47.942	-	557.069	19.131	20.023	-
Diğer borçlar	204.784.181	11.058.237	-	-	138.919.780	10.422.371	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler (-)	204.784.181	11.058.237	-	-	138.919.780	10.422.371	-	-
Toplam yükümlülükler (-)	205.997.106	11.076.774	47.942	-	139.476.849	10.441.502	20.023	-
Net yabancı para yükümlülükler	(151.362.357)	(8.129.242)	(45.170)	-	(91.013.437)	(6.808.776)	(17.185)	-

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	18,5187	13,3290
Avro	18,1395	15,0867

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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

	30 Eylül 2022			
	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	(15.054.299)	15.054.299	(15.054.299)	15.054.299
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(15.054.299)	15.054.299	(15.054.299)	15.054.299
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	(81.936)	81.936	(81.936)	81.936
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	(81.936)	81.936	(81.936)	81.936
TOPLAM	(15.136.236)	15.136.236	(15.136.236)	15.136.236

	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

Kredi riski

Kredi riski, ticari ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					Bankalardak i Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
30 Eylül 2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	54.078.099	117.824	8.159.190	315.984	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.034.619	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	54.078.099	117.824	124.571	315.984	
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	8.034.619	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	22.778.854	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(14.744.235)	-	
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	8.034.619	-	

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					Bankalardaki Mevduat
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	47.913.520	444.184	7.857.254	257.256	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7.760.770	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	47.913.520	444.184	96.484	257.256	
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	7.760.770	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	22.521.267	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(14.760.497)	-	
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7.760.770	-	

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Likidite riski

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

Şirket'in türev finansal yükümlülüğü yoktur. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	708.054	708.054	671.017	37.037	-
Diğer borçlar	259.031.932	259.031.932	-	514.124	258.517.808
Diğer yükümlülükler	2.953.028	2.953.028	972.785	1.980.243	-
Toplam yükümlülük	262.693.014	262.693.014	1.643.802	2.531.404	258.517.808

31 Aralık 2021	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	125.017	125.017	79.597	45.420	-
Diğer borçlar	236.641.893	236.641.893	-	408.406	236.233.487
Diğer yükümlülükler	1.628.778	1.628.778	356.905	1.271.873	-
Toplam yükümlülük	238.395.688	238.395.688	436.502	1.725.699	236.233.487

Sermaye riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı Dipnot 11'de açıklanan kredileri de içeren borçlar, Dipnot 3'de açıklanan nakit ve nakit benzerleri, ve sırasıyla Dipnot 14'te açıklanan ödenmiş sermaye, değer artış fonları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl karlarını ve net dönem karını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Sermaye riski (Devamı)

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	232.984.591	214.165.349
Eksi: Hazır değerler (ilişkili taraflardan diğer alacaklar dahil)	(433.808)	(701.440)
Net borç	232.550.783	213.463.909
Toplam öz sermaye	843.328.233	650.337.731
Toplam sermaye	1.075.879.016	863.801.640
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	0,28	0,33

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

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

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler (Devamı)

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit değerler ve bankalar	315.984	315.984	257.256	257.256
Finansal yatırımlar	225.197.123	943.909.691	225.197.123	711.323.678
Ticari alacaklar	54.078.099	54.078.099	47.913.520	47.913.520
Diğer alacaklar	8.277.014	8.277.014	8.301.438	8.301.438
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Ticari borçlar	708.054	708.054	125.017	125.017
Diğer borçlar	232.984.591	232.984.591	236.641.894	214.165.349

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).

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	340.255.588	-	-	340.255.588
Yatırım amaçlı menkul kıymetler	603.654.103	-	-	603.654.103
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	193.785.000	193.785.000
Toplam	943.909.691	-	193.785.000	1.137.694.691

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	194.000.210	-	-	194.000.210
Yatırım amaçlı menkul kıymetler	517.323.468	-	-	517.323.468
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	193.785.000	193.785.000
Toplam	711.323.678	-	193.785.000	

24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.