

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Finansal Yatırımların Gerçeğe Uygun Değeri Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiş olan 1.512.603.668 TL tutarında, finansal yatırımları bulunmaktadır. Finansal yatırımların gerçeğe uygun değerine ilişkin değer artışları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu içerisinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal yatırımlar yurt içinde halka açık şirketler ve fon yatırımlarından oluşmaktadır. Finansal yatırımlara ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2 ve 4'te yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiş finansal yatırımların denetimine ilişkin testler ile ilgili olarak bunlarla sınırlı kalmamak üzere aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Şirket yönetiminin finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve uygulamaları değerlendirilmiştir. Finansal yatırımların denetim prosedürlerini tasarlarken, finansal varlıkların mevcut olup olmadığı destekleyici belgeler ve karşı taraftan alınan bilgiler ile kontrol edilmiştir. Finansal varlıkların değerlemelerine ilişkin aritmetik kontroller yapılmış olup, borsada işlem gören payların değerlendirilme tutarlarının Borsa İstanbul bülteni ile mutabakatı sağlanmıştır. Halka açık olmayan paylarla alakalı dış mutabakatlar temin edilmiş, gerçeğe uygun değerindeki değişimler incelenmiştir. Not 2 ve Not 4'de yer alan açıklamaların TMS 32 ve TFRS 9 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerlerinin Belirlenmesine İlişkin Yapılan Değerleme Çalışmaları 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 278.925.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; otel ve ofis kullanım haklarından oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 7 de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında finansallarında taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır.	Denetimimiz sırasında, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin denetimine ilişkin testler ile ilgili olarak bunlarla sınırlı kalmamak üzere aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve uygulamaları değerlendirilmiştir. Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Uzman kuruluşun kullanım hakları için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin kullanım hakkı kiralama sözleşmeleri incelenmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen kullanım hakkı değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, ıskonto oranı ve yıllık gider artış oranı gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasadaki oranlar ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. Not 2 ve Not 7'de yer alan açıklamaların TMS 40 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

4) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup 28 Şubat 2022 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ömer Yüksel'dir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Ömer Yüksel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2023

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.....	6-47
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-23
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	24-25
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	25
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	25
DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26
DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	27
DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	27-28
DİPNOT 10 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	28-30
DİPNOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	31
DİPNOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
DİPNOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
DİPNOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	33-34
DİPNOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	34
DİPNOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	35
DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	36
DİPNOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	36
DİPNOT 20 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	37
DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	37-40
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-45
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ	45-46
DİPNOT 24 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE.....	
İLİŞKİN ÜCRETLER.....	47
DİPNOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	47

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	114.533	257.256
Finansal yatırımlar	4-21	253.254	108.726
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		253.254	108.726
Ticari alacaklar		70.366.931	47.913.520
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	70.366.931	47.913.520
Diğer alacaklar		7.957.826	8.301.438
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11-21	13.568	444.184
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	7.944.258	7.857.254
Peşin ödenmiş giderler	6	790.232	205.454
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		790.232	205.454
Diğer dönen varlıklar	13	4.119	3.330
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		4.119	3.330
Ara Toplam		79.486.895	56.789.724
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar		39.500	39.500
Toplam dönen varlıklar		79.526.395	56.829.224
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	1.512.603.668	711.214.952
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar		725.021.573	193.891.484
- Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		787.582.095	517.323.468
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	278.925.000	193.785.000
Maddi duran varlıklar	8	48.153	19.908
- Mobilya ve demirbaşlar		48.153	19.908
Maddi olmayan duran varlıklar	9	60.681	-
- Lisanslar		60.681	-
Toplam duran varlıklar		1.791.637.502	905.019.860
TOPLAM VARLIKLAR		1.871.163.897	961.849.084

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar		677.881	125.017
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,21	170	45.420
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	677.711	79.597
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		111.347	69.499
Diğer borçlar		528.959	408.406
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	528.959	408.406
Kısa vadeli karşılıklar		1.045.016	242.903
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	472.550	143.405
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	572.466	99.498
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	2.003.045	1.385.875
-İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		2.003.045	1.385.875
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		4.366.248	2.231.700
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer borçlar	21	240.038.347	213.756.943
- İlişkili taraflara diğer borçlar		240.038.347	213.756.943
Uzun vadeli karşılıklar	12	791.492	202.334
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		791.492	202.334
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10	195.364.795	95.320.376
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		436.194.634	309.279.653
Toplam Yükümlülükler		440.560.882	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		630.144.596	125.428.078
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
-Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		(260.689)	(5.743)
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları			
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları		630.405.285	125.433.821
Geçmiş yıllar karları		465.211.649	166.409.651
Net dönem karı		275.548.766	298.801.998
Toplam Özkaynaklar		1.430.603.015	650.337.731
TOPLAM KAYNAKLAR		1.871.163.897	961.849.084

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2021
	Dipnot Referansları		
Hasılat	16	53.653.023	28.803.238
Satışların maliyeti (-)	16	(10.540.264)	(7.671.853)
Ticari faaliyetlerden brüt kar/(zarar)		43.112.759	21.131.385
Genel yönetim giderleri (-)	17	(5.943.592)	(3.042.672)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	366.684.262	464.633.394
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(712.906)	(596.694)
Esas faaliyet karı		403.140.523	482.125.413
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	66.456.037	12.749.306
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	19	(29.044.052)	(8.591)
Finansman geliri öncesi faaliyet karı/(zararı)		440.552.508	494.866.128
Finansman gelirleri	20	4.480.974	1.539.442
Finansman giderleri (-)	20	(95.535.186)	(92.287.239)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar		349.498.296	404.118.331
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)		(73.949.530)	(105.316.333)
Ertelenmiş vergi (gideri)	10	(73.949.530)	(105.316.333)
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		275.548.766	298.801.998
Dönem karı		275.548.766	298.801.998
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	15	0,06	0,06
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(318.683)	5.067
Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme vergi etkisi		63.737	(1.013)
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	4	531.130.089	(78.716.628)
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme vergi etkisi		(26.158.625)	31.548.873
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		504.716.518	(47.163.701)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		780.265.284	251.638.297

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 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	-	-	-	4.054	(47.167.755)	-	298.801.998	251.638.297
31 Aralık 2021 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(5.743)	125.433.821	166.409.651	298.801.998	650.337.731
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	-	-	-	(254.946)	504.971.464	-	275.548.766	780.265.284
31 Aralık 2022 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(260.689)	630.405.285	465.211.649	275.548.766	1.430.603.015

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
	Dipnot Referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		9.908.024	(11.264.322)
Dönem Karı		275.548.766	298.801.998
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı		275.548.766	298.801.998
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(353.692.023)	(442.268.959)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları/(Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler	4	(270.403.155)	(353.421.323)
Gerçeğe uygun değer Kazançları/(Kayıpları) ile ilgili diğer düzeltmeler	7	(83.288.868)	(88.860.491)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.072.589	136.037
Personel ikramiye karşılığı ile ilgili düzeltmeler (-)	12	472.968	12.600
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)	12	599.621	123.437
Faiz ve komisyon gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	19	(11.945.322)	(686.342)
Faiz ve komisyon giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	25.438.069	19.081.497
Diğer finansman (gelirleri)/giderleri		(8.766.284)	1.938.828
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	18-19-20	29.788.959	41.976.597
Beklenen kredi zarar karşılığı	11	411.980	431.831
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler	10	73.949.530	105.316.333
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8-9	21.199	8.579
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		552.864	(246.418)
İlişkili taraflardan olan ticari borçlardaki (azalış)/artış		(45.250)	31.302
İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış/(azalış)		598.114	(277.720)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		343.612	688.768
İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış		430.616	25.217
İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki (artış)/azalış		(87.004)	663.551
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		(22.865.391)	(36.783.240)
İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki artış		(22.865.391)	(36.783.240)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		120.553	138.285
İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış		120.553	138.285
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki artış		41.848	11.236
Faaliyetle ilgili diğer varlıklar ve yükümlülüklerdeki değişim		(112.925)	203.503
Faaliyetlerden elde edilen/(kullanılan) nakit akışları (-)		9.908.024	(11.264.322)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alım/satımından kaynaklanan değişim	7	(1.851.132)	4.632.158
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklı nakit girişleri	8-9	3.046	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımlarından kaynaklı nakit çıkışı	8-9	(113.171)	(15.211)
Alınan faiz		11.945.322	686.342
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		9.984.065	5.303.289
İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki artış		357.754	19.787.858
Ödenen faiz		(20.537.095)	(13.806.548)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(20.179.341)	5.981.310
Nakit ve benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(287.252)	20.277
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		144.529	91.768
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	257.256	145.211
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	114.533	257.256

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

29 Eylül 2006 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Şirket'in, bağlı ortaklığı Toprak Finansal Kiralama A.Ş. ile adı geçen şirketin tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle birleşmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemi 6 Ekim 2006 tarihinde gerçekleşmiş olup, 11 Ekim 2006 tarih ve 6661 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek kesinleşmiştir. Söz konusu birleşme ile Şirket halka açılmış ve birleşme sonrasında ilk kez 31 Aralık 2006 tarihinde finansal tablo düzenleyip Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na (Borsa İstanbul) sunmuştur. Şirket hisselerinin %6,97'si (31 Aralık 2021: %6,97) Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu, 17 Mart 2015 tarihinde aldığı karar ile ana faaliyet konusu olan finansal kiralamaya ilişkin faaliyet izninin 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 50. Maddesi 1. Bendi (e) fıkrası kapsamında şirket 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bu duruma ilaveten, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 326.209 TL (31 Aralık 2021: 270.622 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.662.625 TL (31 Aralık 2021: 22.250.645 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup, ilgili alacaklar için 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.172.477 TL (31 Aralık 2021: 14.760.497 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 31 Aralık 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	31 Aralık 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 31 Aralık 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 1 Mart 2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Şirket Genel Kurul'unun almış olduğu bir temettü kararı bulunmamaktadır.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen 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 31 Aralık 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 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 79.526.395 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 4.366.248 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.

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin 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. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

• TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

• TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

• TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37'de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeye doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

a. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

• TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

- TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1'de yapılan değişiklik, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

• TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'i yayımlamıştır

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

b. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

• TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

• TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

• TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

• TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

• TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklikle "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

• TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları' ndaki Değişiklikler (Devamı)

b. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

• TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

• TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

• TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır. TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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.

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (Devamı)

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

“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.

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 temettüleri 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 değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasına 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Ticari alacaklar

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir. Şirket, vadesi geçmeyen ticari alacaklarına ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde bir karşılık formülü kullanırken, vadesi geçen alacaklarında riskin hesaplamasına ilişkin bir karşılık matrisi kullanmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim kar veya zarar tablosunda “esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler” hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Netleştirme/Mahsup

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

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 katılan 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması (Devamı)

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.

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 kullanabileceğine 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.

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 amortismanı tabi tutulmuştur (Dipnot 8).

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılımlardan ve haklardan oluşmaktadır. Bilgisayar yazılımları 3 ila 5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek amacıyla yapılan harcamalar gider olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir. Sözleşmeden doğan haklardan veya diğer yasal haklardan kaynaklanan bir maddi olmayan duran varlığın yararlı ömrü, sözleşmeden doğan hakların veya diğer yasal hakların geçerlilik süresini aşmaz; ancak işletmenin varlığı kullanmayı beklediği süreye bağlı olarak daha kısa olabilir. Bu kapsamda Şirket, sözleşmeden kaynaklanan hakkına ilişkin olarak sözleşme süresine dayalı olarak maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırdığı hakkı için ekonomik ömrünü 3 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde kaydedilir. Sermaye artırımına ilişkin 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 yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket'ten kaynak çıkma ihtimalinin bulunmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük koşullu olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Pay başına kazanç

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

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

İlişkili taraflar

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

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

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

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

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Önemli geçici farklar, beklenen kredi zararı karşılıkları, 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).

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(iii) Transfer fiyatlandırması

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

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

Finansal kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

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

Kazanılmamış finansman geliri, brüt kira yatırımı ile kiralamadaki zımni faiz oranı üzerinden brüt yatırımın bugünkü değeri arasındaki farktır. Zımni faiz oranı, kiralamanın başlangıcı itibarıyla, asgari kira ödemeleri 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 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri (devamı)

(ii) Beklenen kredi zararı karşılığı

Şirket, Dipnot 1’de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında beklenen kredi zararı 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

Şirket, ana gelir kaynağı kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirini hasılatı finansal tablolarına almaktadır. Şirket, aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur. Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket’in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Kira Geliri – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket, kiraya veren olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerine kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu hizmetler, zamana yayılı edim yükümlülüğü olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu, kiralamaya ilişkin hasılat sözleşmenin tamamlanma aşamasına bağlı olarak gelir kaydedilir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama 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.

Durdurulan faaliyetler

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

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

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 kiralınması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

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 2023 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 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2022 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 278.925.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(iii) 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 olmuştur (%40,04).

21 Kasım 2017 tarihinde 21.998 TL nominal değerli paylar ve 22 Kasım 2017 tarihinde 7.500 TL nominal değerli paylar Şirket tarafından satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2017 tarih ve 40/1366 sayılı kararı ile onaylı İhraç Belgesi kapsamında, Kerevitaş çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 23.900.000 TL nominal değerli paya çıkarılmıştır. 29 Mayıs 2018 tarihinde Bedelsiz Sermaye Artışı yapılmıştır. 31 Aralık 2022 itibarıyla, Şirket 41.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2021: 41.429.804,18 TL). 31 Aralık 2022 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %6,26'dır. (31 Aralık 2021: %6,26).

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 yatırımı 31 Aralık 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(iv) *Ertelenmiş vergi varlığı*

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 beklenen kredi zararı karşılıkları üzerinden ertelenmiş vergi aktifini yaratmaktadır. Şirket, beklenen kredi zararı karşılıkları üzerinden yaratmış olduğu ertelenmiş vergi aktiflerini gelecek dönemlerde kurumlar vergisi matrahında bir indirim kalemi olarak kullanabileceğini ve vergide indirim konusu edebileceğini öngörmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, son indirim tarihi 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2026 ve 31 Aralık 2027 olan 57.239.127 TL, 21.369.320 TL, 21.235.224 TL, 2.149.108 TL ve 12.513.849 TL olmak üzere toplam 114.506.628 TL tutarlarında mali zararları bulunmakta olup bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 11.453.500 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 11.453.500 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 10).

(v) *Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi*

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 326.209 TL (31 Aralık 2021: 270.622 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.662.625 TL (31 Aralık 2021: 22.250.645 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.172.477 TL (31 Aralık 2021: 14.760.497 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2018 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 31 Aralık 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.

(vi) *Beklenen kredi zararı karşılıkları*

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	114.533	257.256
	114.533	257.256

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

Para Cinsi	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
TL	105.176	37.130
USD	9.358	187.734
EUR	-	32.392
	114.533	257.256

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hisse senetleri (*)	253.254	108.726
İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon (**)	787.582.095	517.323.468
	787.835.349	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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 17.080 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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hisse senetleri (*)	725.021.573	193.891.484
	725.021.573	193.891.484

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

- (*) Hisse senetlerinin tamamı Şirket'in ilişkili taraflarına ait olup, BİST'de işlem görmektedir. Şirket'in sahip olduğu; Borsa İstanbul'da işlem gören Kerevitaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.'ye (Kerevitaş) ilişkin paylarını içermektedir. Söz konusu paya ilişkin olarak Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 61.265.043 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır. 31 Aralık 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	531.130.089	(78.716.628)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	270.403.155	353.421.323
Finansal yatırım satışı	-	(177.660.000)
Dönem sonu - 31 Aralık	1.512.856.922	711.323.678

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	70.366.931	47.913.520
	70.366.931	47.913.520

- (*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 70.366.931 TL tutarındaki ticari alacaklar, Dipnot 1 ve Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari Borçlar		
İlişkili taraflara olan ticari borçlar (Not 21)	170	45.420
Sigorta ve reasürans borçları	354.745	28.797
Diğer ticari borçlar	322.966	50.800
	677.881	125.017

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler	790.232	205.454
	790.232	205.454

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	278.925.000	193.785.000
	278.925.000	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 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 ve halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan Otel'in bulunduğu 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 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde işletim hakkını kiralarak 53.653.023 TL (31 Aralık 2021: 28.586.883 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 16).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Ekspertiz değeri
Rixos Hotel Premium	Gelir indirgeme	278.925.000
Toplam		278.925.000

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 31 Aralık 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 2022 tarihli değerleme raporunda 278.925.000 TL olarak belirtilmiştir.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı - 1 Ocak	193.785.000	109.556.667
Girişler/Çıkışlar	1.851.132	(4.632.158)
Değer artışı (Dipnot 18)	83.288.868	88.860.491
Dönem sonu - 31 Aralık	278.925.000	193.785.000

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Döşeme ve demirbaşlar	216.694	42.703	(5.849)	253.548
	216.694	42.703	(5.849)	253.548
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2022	Dönem gideri	Çıkış	31 Aralık 2022
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(196.786)	(11.411)	2.803	(205.394)
	(196.786)	(11.411)	2.803	(205.394)
Net Defter Değeri	19.908			48.153

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

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2022	Giriş	31 Aralık 2022
Haklar	608.112	70.469	678.580
	608.112	70.469	678.580
İtfa payları	1 Ocak 2022	Dönem gideri	31 Aralık 2022
Haklar	(608.112)	(9.787)	(615.452)
	(608.112)	(9.787)	(615.452)
Net defter değeri	-		60.681

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN 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	31 Aralık 2021
Haklar	608.112	-	608.112
	608.112	-	608.112

İtfa payları	1 Ocak 2021	Dönem gideri	31 Aralık 2021
Haklar	(608.112)	-	(608.112)
	(608.112)	-	(608.112)

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

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 Nisan 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Vergi öncesi kar / (zarar)	349.498.296	404.118.331
%23 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri		
(31 Aralık 2021: %25)	(80.384.608)	(101.029.583)
Vergi oranı değişikliği etkisi	8.034.085	(2.762.777)
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler	(1.599.007)	(1.523.973)
Toplam dönem vergi geliri	(73.949.530)	(105.316.333)

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

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi varlıkları (*)				
Mali zarar	114.506.629	119.946.842	22.901.326	27.587.774
Beklenen kredi zararı karşılıkları	14.744.860	14.332.881	2.948.972	2.866.576
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	791.492	202.334	158.298	40.467
Prim karşılığı	572.466	99.498	114.493	22.885
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	472.550	143.405	94.510	28.681
Alacak senetleri reeskontu	706	315	142	72
Mali zarar ertelenmiş vergi karşılığı	(57.239.128)	-	(11.447.826)	-
Ertelenmiş vergi varlıkları (*)			14.769.915	30.546.455
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin geçici farklar	(1.287.423.626)	(486.034.909)	(157.921.246)	(88.313.149)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin geçici farklar	(229.588.320)	(140.708.687)	(45.917.664)	(32.362.998)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	(31.242.829)	(22.476.545)	(6.248.566)	(5.169.605)
Satış amaçlı finansal varlıklar	(236.174)	(91.646)	(47.234)	(21.079)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(210.134.710)	(125.866.831)
Ertelenmiş vergi, net			(195.364.795)	(95.320.376)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

- (*) 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. Ertelenmiş vergi çalışmalarımızda varlık ve yükümlülükler belirlenirken, 31 Aralık 2022 itibarıyla devam eden süreçlerin gelir/gider hesaplamalarında güncel dönem vergi oranı olan %20 kullanılmıştır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
2022	-	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	12.513.849	-
-		
	114.506.629	119.946.842

(*) Şirket, geçmiş yıllarda oluşan mali zararlarının, 2023 yılı sonunda kullanım hakkı bitecek olan 57.239.128 TL'lik kısmını kullanmayı öngörmediğinden ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil etmemiştir. Sonraki yıllarda indirim konusu yapabileceği 57.267.501 TL mali zararı için %20 oranı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net -	(95.320.376)	(21.551.902)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	(73.949.530)	(105.316.333)
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(26.094.889)	31.547.859
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları/(kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	(26.158.626)	31.548.873
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	63.737	(1.014)
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(195.364.795)	(95.320.376)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Şüpheli diğer alacaklar	22.662.625	22.250.645
Beklenen diğer kredi zararlarına ilişkin karşılıklar	(15.172.477)	(14.760.497)
Verilen depozito ve teminatlar	125.915	95.893
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	13.568	444.184
Diğer çeşitli alacaklar (*)	328.195	271.213
	7.957.826	8.301.438

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 328.195 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 326.209 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.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer beklenen kredi zararı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı -1 Ocak	14.760.497	14.328.666
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	411.980	431.831
Dönem sonu – 31 Aralık	15.172.477	14.760.497

Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer çeşitli borçlar	528.959	408.406
	528.959	408.406

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	791.492	202.334
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	472.550	143.405
	1.264.042	345.739

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Kıdem Tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.371,40 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, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %17,64 enflasyon ve %19,40 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %1,50 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 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 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	153.550	13.635
Hizmet maliyeti	116.926	42.991
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	318.683	(5.067)
Dönem sonu - 31 Aralık	791.492	202.334

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personel ikramiye karşılığı	572.466	99.498
	572.466	99.498

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 202	31 Aralık 2021
Verilen iş avansları	3.798	2.842
Diğer dönen varlıklar	321	488
	4.119	3.330

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan avanslar	1.297.201	1.028.970
Ödenecek vergi ve fonlar	705.844	356.905
	2.003.045	1.385.875

14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	TL	Pay (%)	TL	Pay (%)
Yıldız Holding A.Ş.	43.579.642	93,03	43.579.642	93,03
Halka açık kısım	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.

31 Aralık 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 ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

Diğer Yedekler

	31 Aralık 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- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	4.638.085.300	4.638.085.300
Net dönem karı/zararı	275.548.766	298.801.998
Pay Başına Kar	0,06	0,06

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Otel kira gelirleri (*)	53.653.023	28.586.883
Diğer kira gelirleri (**)	-	216.355
	53.653.023	28.803.238

(*) İlgili tutar Şirket'in Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan otel yatırımdan 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 - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Otel kira giderleri	(9.031.553)	(7.021.593)
Diğer kira giderleri (-)	-	(76.610)
Diğer maliyetler	(1.508.711)	(573.650)
	(10.540.264)	(7.671.853)

17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Personel gideri	3.210.196	1.685.541
Holding dağıtım giderleri (Dipnot 21)	1.038.216	489.109
Birikmiş izin karşılık gideri	329.145	44.022
Araç giderleri	217.638	189.702
Aidat giderleri	272.666	90.360
Kıdem tazminatı karşılık gideri	270.476	79.414
Kira giderleri	101.518	85.206
Bilgi işlem giderleri	325.716	226.059
Vergi resim ve harçlar	69.226	46.256
Amortisman ve itfa giderleri	21.199	8.579
Haberleşme giderleri	7.400	5.379
Diğer giderler	80.196	93.045
	5.943.592	3.042.672

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN 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 - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışı	270.403.155	353.421.323
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış gelir (Dipnot 7)	83.288.868	88.860.491
Kambiyo karları	10.521.275	17.204.040
Hizmet gelirleri	1.993.581	744.000
Diğer gelirler	477.383	4.403.540
	366.684.262	464.633.394

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kambiyo zararları (-)	(279.175)	(90.913)
Beklenen kredi zararı karşılık gideri (-)	(411.980)	(431.831)
Diğer giderler (-)	(21.751)	(73.950)
	(712.906)	(596.694)

19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kambiyo karları	54.510.715	12.062.964
Faiz gelirleri (*)	11.945.322	686.342
	66.456.037	12.749.306

(*) 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi için ilgili tutarının tamamı (31 Aralık 2021: 686.342 TL) Şirket'in ilişkili taraflardan elde ettiği faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kambiyo zararları	(29.044.051)	(8.591)
	(29.044.051)	(8.591)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kambiyo karları	4.345.302	-
Alacak reeskont gelirleri (Dipnot 5)	135.672	1.539.442
	4.480.974	1.539.442

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen faiz giderleri (-)	(22.301.495)	(16.922.479)
Kambiyo zararları (-)	(69.843.024)	(73.070.070)
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen komisyon giderleri (-)	(1.460.633)	(1.848.168)
Alacak reeskont giderleri (-) (Dipnot 5)	(254.093)	(135.672)
Diğer finansman giderler (-)	(1.675.941)	(310.850)
	(95.535.186)	(92.287.239)

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ticari ve diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	-	4.284	-	334.499
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	-	9.284	-	109.685
	-	13.568	-	444.184

(*) 31 Aralık 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	725.021.573	193.891.484
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	725.021.573	193.891.484
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	787.835.349	517.432.194
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	253.254	108.726
- İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon	787.582.095	517.323.468
	1.512.856.922	711.323.678

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %48'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2021: %27).

Ticari borçlar

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar
Yıldız Holding A.Ş. (**)	-	240.038.346	-	213.756.943
Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş.	170	-	16.769	-
Most Bilgi Sistemleri Tic. A.Ş.	-	-	26.818	-
İzsal Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	1.833	-
	170	240.038.346	45.420	213.756.943

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %1'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2021: %36).

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 240.038.346 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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan hasılat kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	-	152.870
	-	152.870

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Satışların Maliyeti

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	4.814.109	3.754.538
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	4.217.444	3.267.056
Yıldız Holding A.Ş.	-	76.610
	9.031.553	7.098.204

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

Yatırım faaliyetlerinden gelir

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yıldız Holding A.Ş.	11.945.309	676.542
	11.945.309	676.542

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %18'idir. (31 Aralık 2021: %5).

Finansman Giderleri

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman giderler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yıldız Holding A.Ş.		
Faiz ve komisyon giderleri (*)	(25.429.637)	(19.077.471)
Kur farkı gideri	(67.310.893)	(84.214.506)
	(92.740.530)	(103.291.976)

(*) 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Bu krediler, eski finansal yükümlülüğün ortadan kalkması ve yeni bir finansal yükümlülüğün finansal tablolara alınması şeklinde değerlendirilmiş ve uzun vadeli ticari olmayan diğer borçlarında sendikasyon kredisi dahilinde gerçekleştirilen tadil sözleşmesi çerçevesinde anlaşılan faiz oranı ile piyasada geçerli olan faiz oranları arasında oluşan 8.766.284 TL olumlu fark, 31 Aralık 2022 tarihinde TFRS 9 uyarınca, kar veya zararda muhasebeleştirilmiştir. Takip eden dönemlerde kredi vadesinin yaklaşmasıyla birlikte faiz oranları arasındaki fark, kur farkı etkisiyle dahil edilerek “Diğer finansman gelirleri/giderleri” altında takip edilmeye devam etmektedir (31 Aralık 2021: (1.938.829)).

Holding dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yıldız Holding A.Ş.	606.382	382.450
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	431.834	71.458
Pervin Finansal A.Ş.	-	35.202
	1.038.216	489.109

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 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 - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yönetim kurulu huzur hakkı	152.115	143.658
	152.115	143.658

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Döviz kuru riski

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

	31 Aralık 2022				31 Aralık 2021			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	9.358	500	-	-	220.126	14.085	2.147	-
Ticari alacaklar	70.792.166	3.785.829	180	-	47.913.520	3.594.478	180	-
Diğer alacaklar	106.109	5.130	511	-	329.766	24.163	511	-
Dönen varlıklar	70.907.633	3.791.460	691	-	48.463.412	3.632.726	2.838	-
Toplam varlıklar	70.907.633	3.791.460	691	-	48.463.412	3.632.726	2.838	-
Ticari borçlar	344.461	-	17.245	-	32.306	594	1.613	-
Diğer borçlar	438.029	17.305	5.701	-	317.235	17.305	5.701	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	276.935	1.232	12.709	-	208.531	1.232	12.709	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)	1.059.426	18.537	35.655	-	558.072	19.131	20.023	-
Diğer borçlar	210.677.924	11.246.953	-	-	139.169.917	10.422.371	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler (-)	210.677.924	11.246.953	-	-	139.169.917	10.422.371	-	-
Toplam yükümlülükler (-)	211.737.349	11.265.490	35.655	-	139.727.989	10.441.502	20.023	-
Net yabancı para yükümlülükler	(140.829.716)	(7.474.030)	(34.964)	-	(91.264.577)	(6.808.776)	(17.185)	-

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	18,6983	18,7320	13,3290	13,3530
Avro	19,9349	19,9748	15,0867	15,1139

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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

	31 Aralık 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	(14.013.130)	14.013.130	(14.013.130)	14.013.130
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(14.013.130)	14.013.130	(14.013.130)	14.013.130
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	(69.841)	69.841	(69.841)	69.841
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	(69.841)	69.841	(69.841)	69.841
TOPLAM	(14.082.971)	14.082.971	(14.082.971)	14.082.971

	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	(9.100.477)	9.100.477	(9.100.477)	9.100.477
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(9.100.477)	9.100.477	(9.100.477)	9.100.477
Avro'nun TL karşısında (%10) değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	(25.981)	25.981	(25.981)	25.981
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	(25.981)	25.981	(25.981)	25.981
TOPLAM	(9.126.458)	9.126.458	(9.126.458)	9.126.458

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. 31 Aralık 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (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		
31 Aralık 2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	70.366.931	13.568	7.944.258	114.533	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7.816.357	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	70.366.931	13.568	127.901	114.533	
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	7.816.357	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	22.988.834	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(15.172.477)	-	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7.816.357	-	

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7.760.770	-	

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (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 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	677.881	677.881	677.711	170	-
Diğer borçlar	240.567.306	271.810.135	528.959	-	271.281.175
Diğer yükümlülükler	2.114.392	2.114.392	2.114.392	-	-
Toplam yükümlülük	243.359.579	274.602.408	3.321.062	170	271.281.175

31 Aralık 2021	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısası (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	214.165.349	236.641.894	408.406	-	236.233.488
Diğer yükümlülükler	1.455.374	1.455.374	1.455.374	-	-
Toplam yükümlülük	215.745.740	238.222.285	1.943.377	45.420	236.233.488

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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal risk faktörleri (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.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	240.567.306	214.165.349
Eksi: Hazır değerler (ilişkili taraflardan diğer alacaklar dahil)	(128.101)	(701.440)
Net borç	240.439.205	213.463.909
Toplam öz sermaye	1.430.603.015	650.337.731
Toplam sermaye	1.671.042.220	863.801.640
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	0,17	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 düşünülmüş 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler (Devamı)

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit değerler ve bankalar	114.533	114.533	257.256	257.256
Finansal yatırımlar	1.512.856.922	1.512.856.922	711.323.678	711.323.678
Ticari alacaklar	70.366.931	70.366.931	47.913.520	47.913.520
Diğer alacaklar	7.957.826	7.957.826	8.301.438	8.301.438
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Ticari borçlar	677.881	677.881	125.017	125.017
Diğer borçlar	240.567.306	240.567.306	214.165.349	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

31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	725.274.827	-	-	725.274.827
Yatırım amaçlı menkul kıymetler	787.582.095	-	-	787.582.095
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	278.925.000	278.925.000
Diğer Borçlar	-	-	240.567.306	240.567.306
Toplam	1.512.856.922	-	519.492.306	2.032.349.228

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
Diğer Borçlar	-	-	214.165.349	214.165.349
Toplam	711.323.678	-	407.950.349	1.119.274.027

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	140.000	59.700
	140.000	59.700

25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ili etkileyen depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle bölgedeki 10 ili içeren olağanüstü hal ilan edilmiştir. Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler yakından izlenmekte olup, durum tespitine yönelik çalışmalar devam etmektedir.