

**UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

|                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                             | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>                     | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                        | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                                                  | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>                     | <b>6-47</b> |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....                        | 6-7         |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....                      | 7-24        |
| DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                        | 25          |
| DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....                                               | 25-26       |
| DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....                                       | 26          |
| DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....                                            | 26          |
| DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....                                     | 27          |
| DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                            | 28          |
| DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....                                     | 28-29       |
| DİPNOT 10 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                                   | 29-31       |
| DİPNOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....                                       | 32          |
| DİPNOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                     | 32-33       |
| DİPNOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....         | 34          |
| DİPNOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....                   | 34-35       |
| DİPNOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) .....                                       | 36          |
| DİPNOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                                  | 36          |
| DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....                                         | 36          |
| DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER .....                     | 37          |
| DİPNOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER .....                      | 37          |
| DİPNOT 20 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ .....                                    | 37          |
| DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                                      | 38-40       |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....    | 40-45       |
| DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ .....                         | 45-46       |
| DİPNOT 24 SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR.....                        | 47          |
| DİPNOT 25 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE..... | 47          |
| DİPNOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                            | 47          |

# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

|                                                                                    |       | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>31 Aralık<br>2023 | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık<br>2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                                                   |       |                                                                       |                                                                         |
| <b>Dönen varlıklar</b>                                                             |       |                                                                       |                                                                         |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                          | 3     | 14.727                                                                | 188.720                                                                 |
| Finansal yatırımlar                                                                | 4-21  | 250.130                                                               | 417.294                                                                 |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara<br>yansıtılan finansal varlıklar              |       |                                                                       |                                                                         |
| - Alım satım amaçlı elde tutulan<br>finansal varlıklar                             |       | 250.130                                                               | 417.294                                                                 |
| Ticari alacaklar                                                                   |       | 95.987.489                                                            | 115.756.274                                                             |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar                                    | 5     | 95.987.489                                                            | 115.756.274                                                             |
| Diğer alacaklar                                                                    |       | 187.404.836                                                           | 13.301.719                                                              |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar                                             | 11-21 | 179.925.096                                                           | 13.575                                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar                                     | 11    | 7.479.740                                                             | 13.288.144                                                              |
| Peşin ödenmiş giderler                                                             | 6     | 4.625.581                                                             | 1.453.680                                                               |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler                                |       | 4.625.581                                                             | 1.453.680                                                               |
| Diğer dönen varlıklar                                                              | 13    | 7.668                                                                 | 6.787                                                                   |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar                               |       | 7.668                                                                 | 6.787                                                                   |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                  |       | <b>288.290.431</b>                                                    | <b>131.124.474</b>                                                      |
| Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar                                       | 24    | 65.414.846                                                            | 414.846                                                                 |
| <b>Toplam dönen varlıklar</b>                                                      |       | <b>353.705.277</b>                                                    | <b>131.539.320</b>                                                      |
| <b>Duran varlıklar</b>                                                             |       |                                                                       |                                                                         |
| Finansal yatırımlar                                                                | 4     | 388.611.563                                                           | 2.492.361.211                                                           |
| - Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire<br>yansıtılan finansal varlıklar |       | 388.611.563                                                           | 1.194.639.207                                                           |
| - Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan<br>finansal varlıklar            |       | -                                                                     | 1.297.722.004                                                           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                                      | 7     | 436.250.000                                                           | 459.592.863                                                             |
| Maddi duran varlıklar                                                              | 8     | 105.690                                                               | 123.681                                                                 |
| - Mobilya ve demirbaşlar                                                           |       | 105.690                                                               | 123.681                                                                 |
| Maddi olmayan duran varlıklar                                                      | 9     | 68.087                                                                | 111.091                                                                 |
| - Lisanslar                                                                        |       | 68.087                                                                | 111.091                                                                 |
| Ertelenmiş vergi varlığı                                                           | 10    | 26.016.410                                                            | -                                                                       |
| <b>Toplam duran varlıklar</b>                                                      |       | <b>851.051.750</b>                                                    | <b>2.952.188.846</b>                                                    |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                            |       | <b>1.204.757.027</b>                                                  | <b>3.083.728.166</b>                                                    |

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

# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

|                                                                                                                                                     |                                | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>31 Aralık<br>2023 | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık<br>2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                                                    | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> |                                                                       |                                                                         |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                                                                    |                                |                                                                       |                                                                         |
| Ticari borçlar                                                                                                                                      |                                | 2.362.624                                                             | 1.116.963                                                               |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                                                                                 | 5,21                           | -                                                                     | 279                                                                     |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                                                                         | 5                              | 2.362.624                                                             | 1.116.684                                                               |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                                                                                    |                                | 211.360                                                               | 183.470                                                                 |
| Diğer borçlar                                                                                                                                       |                                | 788.120                                                               | 871.582                                                                 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                                                                          | 11                             | 788.120                                                               | 871.582                                                                 |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                                                                             |                                | 2.097.446                                                             | 1.721.904                                                               |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                                                                                    | 12                             | 1.020.708                                                             | 778.634                                                                 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                                                                                     | 12                             | 1.076.738                                                             | 943.270                                                                 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                                                                                     | 13                             | 4.048.139                                                             | 3.300.476                                                               |
| -İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler                                                                                               |                                | 4.048.139                                                             | 3.300.476                                                               |
| <b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                                                             |                                | <b>9.507.689</b>                                                      | <b>7.194.395</b>                                                        |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                                                                    |                                |                                                                       |                                                                         |
| Diğer borçlar                                                                                                                                       | 21                             | -                                                                     | 395.518.189                                                             |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                                                                                                                  |                                | -                                                                     | 395.518.189                                                             |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                                                                             | 12                             | 1.140.799                                                             | 1.304.165                                                               |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                                                                                    |                                | 1.140.799                                                             | 1.304.165                                                               |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                                                                                                        | 10                             | -                                                                     | 312.408.785                                                             |
| <b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                                                             |                                | <b>1.140.799</b>                                                      | <b>709.231.139</b>                                                      |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                                                                                         |                                | <b>10.648.488</b>                                                     | <b>716.425.534</b>                                                      |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                                                                  |                                |                                                                       |                                                                         |
| Ödenmiş sermaye                                                                                                                                     | 14                             | 46.846.881                                                            | 46.846.881                                                              |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                                                                                                         | 14                             | 544.999.536                                                           | 544.999.536                                                             |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler                                                                                                                | 14                             | 175.802.678                                                           | 178.404.973                                                             |
| -Yasal yedekler                                                                                                                                     |                                | 76.258.926                                                            | 76.258.926                                                              |
| -Diğer yedekler                                                                                                                                     |                                | 99.543.752                                                            | 102.146.047                                                             |
| Geri alınan paylar (-)                                                                                                                              | 14                             | (3.214.823)                                                           | (3.214.823)                                                             |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı (giderler)/gelirler                                                           |                                | (119.651.381)                                                         | 635.918.055                                                             |
| - Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları                                                                                                         |                                |                                                                       |                                                                         |
| -Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)                                                                                               |                                | (338.602)                                                             | (420.082)                                                               |
| - Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları                                                                                                 |                                |                                                                       |                                                                         |
| -Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma (kayıpları)/kazançları |                                | (119.312.779)                                                         | 636.338.137                                                             |
| Geçmiş yıllar karları                                                                                                                               |                                | 966.950.305                                                           | 993.643.385                                                             |
| Net dönem (zararı)                                                                                                                                  |                                | (417.624.657)                                                         | (29.295.375)                                                            |
| <b>Toplam Özkaynaklar</b>                                                                                                                           |                                | <b>1.194.108.539</b>                                                  | <b>2.367.302.632</b>                                                    |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                                                                             |                                | <b>1.204.757.027</b>                                                  | <b>3.083.728.166</b>                                                    |

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

# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

## 1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

|                                                                                                                           | Dipnot<br>Referansları | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Geçmiş Dönem<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Hasılat                                                                                                                   | 16                     | 95.755.974                                                                    | 103.172.189                                                                     |
| Satışların maliyeti (-)                                                                                                   | 16                     | (23.853.493)                                                                  | (20.523.204)                                                                    |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt karı</b>                                                                                    |                        | <b>71.902.481</b>                                                             | <b>82.648.985</b>                                                               |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                                                               | 17                     | (15.495.114)                                                                  | (11.552.165)                                                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                                                        | 18                     | 114.296.897                                                                   | 479.842.236                                                                     |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                                                                    | 18                     | (552.639.843)                                                                 | (69.367.305)                                                                    |
| <b>Esas faaliyet (zararı)/karı</b>                                                                                        |                        | <b>(381.935.579)</b>                                                          | <b>481.571.751</b>                                                              |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                                                                         | 19                     | 179.363.291                                                                   | 122.262.843                                                                     |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)                                                                                     | 19                     | (98.016.096)                                                                  | (49.977.199)                                                                    |
| <b>Finansman geliri öncesi faaliyet (zararı)/karı</b>                                                                     |                        | <b>(300.588.384)</b>                                                          | <b>553.857.395</b>                                                              |
| Finansman gelirleri                                                                                                       | 20                     | 454.488                                                                       | 10.534.369                                                                      |
| Finansman giderleri (-)                                                                                                   | 20                     | (195.512.342)                                                                 | (191.010.480)                                                                   |
| Net parasal pozisyon (kayıpları)                                                                                          |                        | (210.054.046)                                                                 | (381.759.483)                                                                   |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)</b>                                                                       |                        | <b>(705.700.284)</b>                                                          | <b>(8.378.199)</b>                                                              |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)</b>                                                                       |                        | <b>288.075.627</b>                                                            | <b>(20.917.176)</b>                                                             |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                                                                                          | 10                     | 288.075.627                                                                   | (20.917.176)                                                                    |
| <b>Sürdürülen faaliyetlerden dönem (zararı)</b>                                                                           |                        | <b>(417.624.657)</b>                                                          | <b>(29.295.375)</b>                                                             |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                                                                                |                        | <b>(417.624.657)</b>                                                          | <b>(29.295.375)</b>                                                             |
| Sürdürülen faaliyetlerden<br>pay başına kazanç/(kayıp)                                                                    | 15                     | (0,09)                                                                        | (0,01)                                                                          |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                                                               |                        |                                                                               |                                                                                 |
| <b>Kar veya zarar olarak yeniden<br/>sınıflandırılmayacaklar</b>                                                          |                        | <b>81.480</b>                                                                 | <b>(420.082)</b>                                                                |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden<br>ölçüm kazançları/(kayıpları)                                                        |                        | 108.639                                                                       | (525.103)                                                                       |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden<br>değerleme vergi etkisi                                                              |                        | (27.159)                                                                      | 105.021                                                                         |
| <b>Kar veya zarar olarak yeniden<br/>sınıflandırılmayacaklar</b>                                                          |                        | <b>(755.650.916)</b>                                                          | <b>636.338.137</b>                                                              |
| Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı<br>gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin<br>diğer kapsamlı (gider)/gelir | 4                      | (806.027.643)                                                                 | 669.829.617                                                                     |
| Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı<br>gelire yansıtılan finansal varlıkların<br>yeniden değerlendirme vergi etkisi  |                        | 50.376.727                                                                    | (33.491.480)                                                                    |
| <b>Diğer kapsamlı (gider)/gelir</b>                                                                                       |                        | <b>(755.569.436)</b>                                                          | <b>635.918.055</b>                                                              |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>                                                                                      |                        | <b>(1.173.194.093)</b>                                                        | <b>606.622.680</b>                                                              |

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

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

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

# UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

## 1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|                                                                                        |          | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2023 | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Dipnot<br>Referansları                                                                 |          |                                                                    |                                                                    |
| <b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                         |          | <b>(317.819.509)</b>                                               | <b>(90.080.705)</b>                                                |
| Dönem (zararı)                                                                         |          | (417.624.657)                                                      | (29.295.375)                                                       |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem (zararı)                                               |          | (417.624.657)                                                      | (29.295.375)                                                       |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler :</b>                     |          | <b>303.851.437</b>                                                 | <b>10.684.799</b>                                                  |
| Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler                                  |          | 545.661.867                                                        | (386.940.732)                                                      |
| Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları/(Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler | 4        | 513.108.534                                                        | (454.919.400)                                                      |
| Gerçeğe uygun değer (Kayıpları) ile ilgili diğer düzeltmeler                           | 7        | 32.553.333                                                         | 67.978.668                                                         |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                     |          | (4.290.026)                                                        | 1.924.671                                                          |
| Personel ikramiye karşılığı ile ilgili düzeltmeler (-)                                 | 12       | 504.271                                                            | 843.772                                                            |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)          | 12       | 1.006.104                                                          | 1.080.899                                                          |
| Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                               | 11       | (5.800.401)                                                        | -                                                                  |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)                                              | 19       | (30.783.765)                                                       | (20.901.677)                                                       |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                  | 20       | 60.593.253                                                         | 49.518.298                                                         |
| Kur farkları ile ilgili düzeltmeler                                                    | 18-19-20 | (72.678.577)                                                       | 59.886.628                                                         |
| Beklenen kredi zarar karşılığı                                                         | 11       | 797.749                                                            | 792.047                                                            |
| Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler                                           | 10       | (288.075.627)                                                      | 20.917.176                                                         |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                    | 8-9      | 103.257                                                            | 54.234                                                             |
| Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler                                            |          | 92.523.306                                                         | 285.434.154                                                        |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                     |          | <b>(204.046.289)</b>                                               | <b>(71.470.129)</b>                                                |
| Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                        |          | 1.684.743                                                          | 991.947                                                            |
| İlişkili taraflardan olan ticari borçlardaki (azalış)                                  |          | (170)                                                              | (79.318)                                                           |
| İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış                               |          | 1.684.913                                                          | 1.071.265                                                          |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler                    |          | (174.329.431)                                                      | (5.792.321)                                                        |
| İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki (artış)/azalış                             |          | (179.916.862)                                                      | 430.616                                                            |
| İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış/(artış)                   |          | 5.587.431                                                          | (6.222.937)                                                        |
| Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler                                          |          | (30.226.137)                                                       | (67.842.754)                                                       |
| İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki (artış)                                  |          | (30.226.137)                                                       | (67.842.754)                                                       |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler                      |          | 259.161                                                            | 463.176                                                            |
| İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki azalış                               |          | 259.161                                                            | 463.176                                                            |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki artış                           |          | 100.013                                                            | 113.971                                                            |
| Faaliyetle ilgili diğer varlıklar ve yükümlülüklerdeki değişim                         |          | (1.534.638)                                                        | 595.852                                                            |
| <b>A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)</b>                                  |          | <b>(317.819.509)</b>                                               | <b>(90.080.705)</b>                                                |
| <b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>                             |          |                                                                    |                                                                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul (giriş)/çıkışından kaynaklanan değişim                      | 7        | (9.210.470)                                                        | (3.050.164)                                                        |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklı nakit girişleri           | 8        | -                                                                  | 12.642                                                             |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımlarından kaynaklı nakit çıkışı            | 8-9      | (42.261)                                                           | (208.308)                                                          |
| Diğer nakit girişler                                                                   |          | 576.651.042                                                        | -                                                                  |
| - Finansal varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                               | 4        | 576.651.042                                                        | -                                                                  |
| Alınan faiz                                                                            | 19       | 30.783.765                                                         | 20.901.677                                                         |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit</b>                                   |          | <b>598.182.076</b>                                                 | <b>17.655.847</b>                                                  |
| <b>Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:</b>                          |          |                                                                    |                                                                    |
| İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki (azalış)/artış                             |          | (280.462.374)                                                      | 72.356.322                                                         |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/net nakit</b>                             |          | <b>(280.462.374)</b>                                               | <b>72.356.322</b>                                                  |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi</b>                           |          | <b>(74.186)</b>                                                    | <b>(439.064)</b>                                                   |
| <b>Nakit ve benzeri değerlerdeki net (azalış)</b>                                      |          | <b>(173.993)</b>                                                   | <b>(507.600)</b>                                                   |
| <b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>                                   | 3        | <b>188.720</b>                                                     | <b>696.320</b>                                                     |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler</b>                                      | 3        | <b>14.727</b>                                                      | <b>188.720</b>                                                     |

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2022: %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 2023 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 2023 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 447.784 TL (31 Aralık 2022: 546.293 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 18.691.317 TL (31 Aralık 2022: 37.341.869 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup, ilgili alacaklar için 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 11.875.598 TL (31 Aralık 2022: 24.810.762 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2023 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup, eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 31 Aralık 2023 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 2023 |            | 31 Aralık 2022 |            |
|---------------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                     | Pay Oranı      | Pay Tutarı | Pay Oranı      | Pay Tutarı |
| Yıldız Holding A.Ş. | %93,03         | 43.579.642 | %93,03         | 43.579.642 |

Şirket'in merkezi Kısıklı Mah. Çeşme Çıkma Sok. No:6/1 Üsküdar - İstanbul adresindedir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 3'tür (31 Aralık 2022: 3).

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 Nisan 2024 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ" ) hükümlerine uygun olarak, hazırlanmış olup, Tebliğ' in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. Bu standartlar, Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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)

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK’nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

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.

###### 2.1.2 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS’leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih      | Endeks   | Düzeltilme katsayısı | Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları |
|------------|----------|----------------------|----------------------------------------|
| 31.12.2023 | 1.859,38 | 1,00000              | %268                                   |
| 31.12.2022 | 1.128,45 | 1,64773              | %156                                   |
| 31.12.2021 | 686,95   | 2,70672              | %74                                    |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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)

##### 2.1.2 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

##### 2.1.3 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.

##### 2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 370.228.095 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 9.507.689 TL'dir. Şirket yönetimi, Şirket'in faaliyetlerinin sürekliliği ile ilgili bir belirsizliğin bulunmadığını, yükümlülüklerini ödeme gücünü koruduğunu beyan etmektedir.

##### 2.1.5 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.

##### 2.1.6 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

**31 ARALIK 2023 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 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları:**

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| TMS 1 (Değişiklikler)  | <i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>                                           |
| TMS 8 (Değişiklikler)  | <i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>                                                     |
| TMS 12 (Değişiklikler) | <i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i> |
| TMS 12 (Değişiklikler) | <i>Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları</i>                     |

**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 değişiklik “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.

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

**TMS 12 (Değişiklikler) *Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları***

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12’de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

**31 ARALIK 2023 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 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı):**

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

|                                    |                                                                                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TFRS 17                            | <i>Sigorta Sözleşmeleri</i>                                                                     |
| TFRS 17 (Değişiklikler)            | <i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i> |
| TFRS 4 (Değişiklikler)             | <i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>                     |
| TMS 1 (Değişiklikler)              | <i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>                           |
| TFRS 16 (Değişiklikler)            | <i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>                                        |
| TMS 1 (Değişiklikler)              | <i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>                               |
| TMS 7 ve TFRS 7<br>(Değişiklikler) | <i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>                                                         |
| TSRS 1<br>Gereklilikler            | <i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel</i>               |
| TSRS 2                             | <i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>                                                               |

**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, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024'e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

**31 ARALIK 2023 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 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı):**

**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 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

**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 Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları***

TMS 7 ve TFRS 7’de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

**TSRS 1 *Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler***

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK’nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

**TSRS 2 *İklimle İlgili Açıklamalar***

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK’nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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

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.

##### 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 temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

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

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

**31 ARALIK 2023 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)**

Değer düşüklüğü

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

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

Ticari alacaklar

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulamayı tercih etmiştir.

Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir. Şirket, vadesi geçmeyen ticari alacaklarına ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde bir karşılık formülü kullanırken, vadesi geçen alacaklarında riskin hesaplamasına ilişkin bir karşılık matrisi kullanmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim kar veya zarar tablosunda “esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler” hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Netleştirme/Mahsup

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



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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)

###### Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

###### Ertelenen finansman giderleri

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

###### Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder.

Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

###### Finansal yükümlülükler

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

###### 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.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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)*

##### Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dâhil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyetleri

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

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

##### Maddi duran varlıklar

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

**31 ARALIK 2023 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 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Sermaye ve temettüleri

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

###### Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

###### Çalışanlara sağlanan faydalar

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

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

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

**31 ARALIK 2023 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 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir.

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirini hasılatı finansal tablolarına almaktadır. Şirket, aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- 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 2023 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 yansıtılmaz. 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

###### (i) 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 kiralamayacağı ve kira geliri elde etmeyi planladığından Şirket yapmış olduğu bu yatırımı Dipnot 2'de detaylı olarak anlatılan ilgili TMS'ler gereği yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2023 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 436.250.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere Şirket, ilişkili kuruluşu olan Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (Kerevitaş) sermaye artırımına katılarak 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 102.400.000 TL karşılığında 2.500.000 TL nominal değerli paylarına sahip 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 2023 itibarıyla, Şirket 41.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2022: 41.429.804,18 TL). 31 Aralık 2023 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %6,26'dır. (31 Aralık 2022: %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 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

###### (iii) *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 2023 tarihi itibarıyla, son indirim tarihi 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2026, 31 Aralık 2027 olan, 21.369.320 TL, 21.235.224 TL, 2.149.108 TL, 12.513.849 TL tutarlardan dönem karı olan 28.285.269 TL mahsup ettikten sonra kalan 28.982.232 TL tutarlarındaki mali zararlarından, kısa ve orta vadeli iş planları ve beklentileri sonucu gelecek yıllarda vergilendirilebilir mali kar elde etmeyi öngördüğünden dolayı hesapladığı 7.245.558 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 10).

###### (iv) *Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi*

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 447.784 TL (31 Aralık 2022: 546.293 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 18.691.317 TL (31 Aralık 2022: 37.341.869 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 11.875.598 TL (31 Aralık 2022: 24.810.762 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 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler kalemleri altında muhasebeleştirmiştir.

###### (v) *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 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023 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<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Bankalar         |                   |                   |
| -Vadesiz mevduat | 14.727            | 188.720           |
|                  | <b>14.727</b>     | <b>188.720</b>    |

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesiz mevduatların para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

| Para Cinsi | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|------------|-------------------|-------------------|
| TL         | 28                | 173.301           |
| USD        | 14.699            | 15.419            |
|            | <b>14.727</b>     | <b>188.720</b>    |

#### 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

|                                               | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022    |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Hisse senetleri (*)                           | 250.130           | 417.294              |
| İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon (**) | -                 | 1.297.722.004        |
|                                               | <b>250.130</b>    | <b>1.298.139.298</b> |

(\*) 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 2023 tarihi itibarıyla 12.014 adet karşılığı 17.080 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır

(\*\*) Şirket yönetiminin 13 Temmuz 2023 tarihli kararı çerçevesinde; sahibi olduğu 203.245.681 adet "İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon" katılma payının, mevcut piyasa koşullarının uygun olduğu değerlendirildiğinden fona geri satılarak nakde çevrilmesine ve işlem neticesinde elde edilecek nakdin Şirket borçlarının ödenmesinde kullanılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda 14 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla bir önceki günün kapanış değeri üzerinden (2,258075/adet) fon satış işlemi gerçekleştirilerek elde edilen nakdi tutar Holding'e aktararak, sendikasyon kredisi ve diğer finansman işlemlerinden kaynaklı borcun kapatılması için kullanılmıştır.

Gerçeğe uygun değer farkı öz kaynaklarda muhasebeleşiren finansal varlıklar

|                     | 31 Aralık<br>2023  | 31 Aralık<br>2022    |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| Hisse senetleri (*) | 388.611.563        | 1.194.639.207        |
|                     | <b>388.611.563</b> | <b>1.194.639.207</b> |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2023 tarihi itibarıyla 41.429.804 adet karşılığı 61.265.043 TL nominal değerli hissesi bulunmaktadır. 31 Aralık 2023 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %6,26'dır (31 Aralık 2022: %6,26).

|                                                        | 2023                 | 2022                 |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Dönem başı - 1 Ocak</b>                             | <b>2.492.778.505</b> | <b>1.377.512.857</b> |
| Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları    | (806.027.643)        | 669.829.617          |
| Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları | (513.108.534)        | 454.919.400          |
| Parasal kayıp/kazanç                                   | (208.129.593)        | (9.483.369)          |
| Finansal yatırım satışı                                | (576.651.042)        | -                    |
| <b>Dönem sonu – 31 Aralık</b>                          | <b>388.861.693</b>   | <b>2.492.778.505</b> |

#### 5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                        | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022  |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*) | 95.987.489        | 115.756.274        |
|                                                        | <b>95.987.489</b> | <b>115.756.274</b> |

- (\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 95.987.489 TL tutarındaki ticari alacaklar, Dipnot 1 ve Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımlarına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

##### Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

|                                                 | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ticari Borçlar</b>                           |                   |                   |
| İlişkili taraflara olan ticari borçlar (Not 21) | -                 | 279               |
| Sigorta ve reasürans borçları                   | 1.743.726         | 354.745           |
| Diğer ticari borçlar                            | 618.898           | 761.939           |
|                                                 | <b>2.362.624</b>  | <b>1.116.963</b>  |

#### 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

|                             | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Gelecek aylara ait giderler | 4.625.581         | 1.453.680         |
|                             | <b>4.625.581</b>  | <b>1.453.680</b>  |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31 Aralık<br>2023  | 31 Aralık<br>2022  |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*) | 436.250.000        | 459.592.863        |
|                                        | <b>436.250.000</b> | <b>459.592.863</b> |

(\*) 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 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde işletim hakkını kiralarak 95.755.974 TL (31 Aralık 2022: 103.172.189 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 16).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı     | Rayiç<br>yöntemi | Ekspertiz<br>değeri |
|---------------------|------------------|---------------------|
| Rixos Hotel Premium | Gelir indirgeme  | 436.250.000         |
| <b>Toplam</b>       |                  | <b>436.250.000</b>  |

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosunda ilgili TMS standartları gereği gerçeğe uygun değeri ile ölçmektedir. Buna ilaveten, Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışması neticesinde Rixos Hotel Premium kullanım hakkının gerçeğe uygun değeri 31 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda 436.250.000 TL olarak belirtilmiştir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                               | 2023               | 2022               |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Dönem başı - 1 Ocak</b>    | <b>459.592.863</b> | <b>524.521.367</b> |
| Girişler/Çıkışlar             | 9.210.470          | 3.050.164          |
| Değer kaybı (Dipnot 18)       | (32.553.333)       | (67.978.668)       |
| <b>Dönem sonu – 31 Aralık</b> | <b>436.250.000</b> | <b>459.592.863</b> |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

| Maliyet                    | 1 Ocak 2023        | Giriş               | Çıkış        | 31 Aralık 2023        |
|----------------------------|--------------------|---------------------|--------------|-----------------------|
| Döşeme ve demirbaşlar      | 2.090.362          | 42.261              | -            | 2.132.623             |
|                            | <b>2.090.362</b>   | <b>42.261</b>       | -            | <b>2.132.623</b>      |
| <b>Birikmiş amortisman</b> | <b>1 Ocak 2023</b> | <b>Dönem gideri</b> | <b>Çıkış</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
| Döşeme ve demirbaşlar (-)  | (1.966.681)        | (60.252)            | -            | (2.026.933)           |
|                            | <b>(1.966.681)</b> | <b>(60.252)</b>     | -            | <b>(2.026.933)</b>    |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>123.681</b>     |                     |              | <b>105.690</b>        |

  

| Maliyet                    | 1 Ocak 2022        | Giriş               | Çıkış           | 31 Aralık 2022        |
|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
| Döşeme ve demirbaşlar      | 2.035.337          | 79.299              | (24.274)        | 2.090.362             |
|                            | <b>2.035.337</b>   | <b>79.299</b>       | <b>(24.274)</b> | <b>2.090.362</b>      |
| <b>Birikmiş amortisman</b> | <b>1 Ocak 2022</b> | <b>Dönem gideri</b> | <b>Çıkış</b>    | <b>31 Aralık 2022</b> |
| Döşeme ve demirbaşlar (-)  | (1.941.997)        | (36.316)            | 11.632          | (1.966.681)           |
|                            | <b>(1.941.997)</b> | <b>(36.316)</b>     | <b>11.632</b>   | <b>(1.966.681)</b>    |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>93.340</b>      |                     |                 | <b>123.681</b>        |

#### 9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR:

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

| Maliyet                  | 1 Ocak 2023        | Giriş               | 31 Aralık 2023        |
|--------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|
| Haklar                   | 7.578.881          | -                   | 7.578.881             |
|                          | <b>7.578.881</b>   | -                   | <b>7.578.881</b>      |
| <b>İtfa payları</b>      | <b>1 Ocak 2023</b> | <b>Dönem gideri</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
| Haklar                   | (7.467.790)        | (43.004)            | (7.510.794)           |
|                          | <b>(7.467.790)</b> | <b>(43.004)</b>     | <b>(7.510.794)</b>    |
| <b>Net defter değeri</b> | <b>111.091</b>     |                     | <b>68.087</b>         |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2022        | Giriş           | 31 Aralık 2022     |
|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Haklar            | 7.449.872          | 129.009         | 7.578.881          |
|                   | <b>7.449.872</b>   | <b>129.009</b>  | <b>7.578.881</b>   |
| İtfa payları      | 1 Ocak 2022        | Dönem gideri    | 31 Aralık 2022     |
| Haklar            | (7.449.872)        | (17.918)        | (7.467.790)        |
|                   | <b>(7.449.872)</b> | <b>(17.918)</b> | <b>(7.467.790)</b> |
| Net defter değeri | -                  |                 | <b>111.091</b>     |

#### 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 muhasebeleştirilmektedir. 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 2023 tarihinde uygulanan vergi oranı %25 (2022: %23)'dir.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'dir (2022: %23).

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

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

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                                                                         | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Vergi öncesi kar / (zarar)</b>                                       | <b>(689.177.466)</b>       | <b>(8.378.199)</b>         |
| %25 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri<br>(31 Aralık 2022: %23) | 176.425.071                | 1.926.986                  |
| Vergi oranı değişikliği etkisi                                          | (12.470.976)               | (81.495.141)               |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler                      | (2.465.724)                | (2.634.731)                |
| Parasal kayıp/kazanç                                                    | 126.587.256                | 61.285.710                 |
| <b>Toplam dönem vergi geliri</b>                                        | <b>288.075.627</b>         | <b>(20.917.176)</b>        |

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

|                                                                                                                            | Toplam Geçici Farklar |                   | Ertelenmiş Vergi   |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
|                                                                                                                            | 31 Aralık<br>2023     | 31 Aralık<br>2022 | 31 Aralık<br>2023  | 31 Aralık<br>2022    |
| <b>Ertelenmiş vergi varlıkları (*)</b>                                                                                     |                       |                   |                    |                      |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin geçici farklar       | 315.214.727           | -                 | 19.700.920         | -                    |
| Mali zarar                                                                                                                 | 28.982.232            | 94.361.332        | 7.245.558          | 18.872.266           |
| Beklenen kredi zararı karşılıkları                                                                                         | 11.447.160            | 24.295.537        | 2.861.790          | 4.859.107            |
| Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar                                                             | 1.140.799             | 1.304.165         | 285.200            | 260.833              |
| Prim karşılığı                                                                                                             | 1.076.738             | 943.270           | 269.184            | 188.654              |
| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar                                                             | 1.020.708             | 778.634           | 255.177            | 155.727              |
| Alacak senetleri reeskontu                                                                                                 | 298.784               | 1.166             | 74.696             | 233                  |
| <b>Ertelenmiş vergi varlıkları (*)</b>                                                                                     |                       |                   | <b>30.692.525</b>  | <b>24.336.820</b>    |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, satışa hazır duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin geçici farklar | (18.541.950)          | (378.299.376)     | (4.635.488)        | (75.659.875)         |
| Satış amaçlı finansal varlıklar                                                                                            | (162.514)             | (389.151)         | (40.627)           | (77.829)             |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin geçici farklar       | -                     | (2.121.325.483)   | -                  | (250.711.957)        |
| Alınan krediler üzerindeki geçici farklar                                                                                  | -                     | (51.479.721)      | -                  | (10.295.944)         |
| <b>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)</b>                                                                                 |                       |                   | <b>(4.676.115)</b> | <b>(336.745.605)</b> |
| <b>Ertelenmiş vergi, net</b>                                                                                               |                       |                   | <b>26.016.410</b>  | <b>(312.408.785)</b> |



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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)

- (\*) 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25’lik kurumlar vergisi oranı %30’a, diğer şirketler için geçerli olan %20’lik kurumlar vergisi oranı ise %25’e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. (31 Aralık 2022: %23).

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla mali zararların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir;

|          | 31 Aralık<br>2023   | 31 Aralık<br>2022    |
|----------|---------------------|----------------------|
| 2023 (*) | -                   | (57.239.128)         |
| 2024     | -                   | (21.369.320)         |
| 2025     | (14.319.275)        | (21.235.224)         |
| 2026     | (2.149.108)         | (2.149.108)          |
| 2027     | (12.513.849)        | (12.513.849)         |
|          | <b>(28.982.232)</b> | <b>(114.506.629)</b> |

(\*) Şirket, 2023 yılında mali kar elde etmiş (28.285.269) ve bu tutarı geçmiş yıl zararlarından mashup ettikten sonra önümüzdeki yıllarda indirim konusu yapılması planlanan (28.982.232) TL mali zararı için %25 oranı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                                                           | 31 Aralık<br>2023    | 31 Aralık<br>2022    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net -</b>                                                                                                         | <b>(312.408.785)</b> | <b>(258.105.149)</b> |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri                                                                                      | 288.075.627          | (20.917.176)         |
| Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri                                                                                   | 50.349.568           | (33.386.460)         |
| - Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları/(kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi | 50.376.727           | (33.491.481)         |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi                                                                            | (27.159)             | 105.021              |
| <b>Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü), net</b>                                                                                             | <b>26.016.410</b>    | <b>(312.408.785)</b> |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

|                                                      | 31 Aralık<br>2023  | 31 Aralık<br>2022 |
|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)     | 179.925.096        | 13.568            |
| Şüpheli diğer alacaklar                              | 18.691.317         | 37.341.869        |
| Beklenen diğer kredi zararlarına ilişkin karşılıklar | (11.875.598)       | (24.810.762)      |
| Verilen depozito ve teminatlar                       | 187.469            | 207.473           |
| Diğer çeşitli alacaklar (*)                          | 476.552            | 549.564           |
|                                                      | <b>187.404.836</b> | <b>13.301.712</b> |

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 476.552 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 447.784 TL'si (31 Aralık 2022: 546.293 TL) Dipnot 1'de detaylı anlatıldığı üzere Şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer beklenen kredi zararı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                       | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dönem başı -1 Ocak</b>             | <b>24.518.401</b> | <b>39.952.506</b> |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar      | 797.749           | 792.047           |
| Dönem içinde iptal edilen karşılıklar | (5.800.401)       | -                 |
| Enflasyon Düzeltmesi                  | (7.933.334)       | (16.226.152)      |
| <b>Dönem sonu – 31 Aralık</b>         | <b>11.582.415</b> | <b>24.518.401</b> |

##### Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

|                       | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer çeşitli borçlar | 788.120           | 871.582           |
|                       | <b>788.120</b>    | <b>871.582</b>    |

#### 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, borç ve gider karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

|                                | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı      | 1.140.799         | 1.304.165         |
| Kullanılmamış izin yükümlülüğü | 1.020.708         | 778.634           |
|                                | <b>2.161.507</b>  | <b>2.082.799</b>  |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 15.371,40 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 2023 tarihi itibarıyla, mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %20,95 enflasyon ve %25,39 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,67 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: %1,50).

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 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL (1 Ocak 2023: 19.982,83 TL) üzerinden hesaplanmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                               | 2023             | 2022             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Dönem başı - 1 Ocak</b>    | <b>1.304.165</b> | <b>547.661</b>   |
| Faiz maliyeti                 | 289.649          | 253.009          |
| Hizmet maliyeti               | 168.296          | 192.661          |
| Aktüeryal kayıp               | (108.639)        | 525.103          |
| Enflasyon etkisi              | (512.672)        | (214.269)        |
| <b>Dönem sonu – 31 Aralık</b> | <b>1.140.799</b> | <b>1.304.165</b> |

##### Diğer kısa vadeli karşılıklar

|                             | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Personel ikramiye karşılığı | 1.076.738         | 943.270           |
|                             | <b>1.076.738</b>  | <b>943.270</b>    |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

|                       | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Verilen iş avansları  | 7.439             | 6.258             |
| Diğer dönen varlıklar | 229               | 529               |
|                       | <b>7.668</b>      | <b>6.787</b>      |

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

|                          | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 2.373.268         | 1.163.040         |
| Alınan avanslar          | 1.674.871         | 2.137.436         |
|                          | <b>4.048.139</b>  | <b>3.300.476</b>  |

#### 14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Sermaye

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2023    |               | 31 Aralık 2022    |               |
|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                               | 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          |
| <b>Toplam ödenmiş sermaye</b> | <b>46.846.881</b> | <b>100,00</b> | <b>46.846.881</b> | <b>100,00</b> |

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 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023 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 2023    | 31 Aralık 2022    |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Yasal yedek akçeler | 76.258.926        | 76.258.926        |
|                     | <b>76.258.926</b> | <b>76.258.926</b> |

#### Diğer Yedekler

|                | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022     |
|----------------|-------------------|--------------------|
| Diğer yedekler | 99.543.752        | 102.146.047        |
|                | <b>99.543.752</b> | <b>102.146.047</b> |

#### Geri alınmış paylar

Şirket, 3.214.823 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 2022: 3.214.823 TL).

#### Sermaye düzeltme farkları

Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 544.999.536 TL tutarında sermaye düzeltmesi farkları enflasyon muhasebesi düzeltme farklarından oluşmaktadır.(31 Aralık 2022: 544.999.536 TL).

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

#### Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgi

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin Vergi Usul kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir.

|                           | Vergi Usul<br>Kanununa göre<br>hazırlanmış finansal<br>tablolarında yer alan<br>enflasyona göre<br>düzeltilmiş tutarlar | TMS/IFRS Finansal<br>Tablolarına göre<br>hazırlanan finansal<br>tablolarında yer alan<br>enflasyona göre<br>düzeltilmiş tutarlar | Geçmiş yıl<br>(karları)/zararlarında<br>izlenen fark |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>31 Aralık 2023</b>     |                                                                                                                         |                                                                                                                                  |                                                      |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 957.616.431                                                                                                             | 544.999.536                                                                                                                      | (412.616.895)                                        |
| Yasal yedek akçeler       | 90.258.919                                                                                                              | 76.258.926                                                                                                                       | (13.999.993)                                         |
| Diğer Yedekler            | 161.218.591                                                                                                             | 99.543.752                                                                                                                       | (61.674.840)                                         |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hali hazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları bedelsiz hisse yolu ile artırmabilmektedirler. 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 dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

|                                | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi | 4.638.085.300              | 4.638.085.300              |
| Net dönem karı/zararı          | (417.624.657)              | (29.295.375)               |
| <b>Pay Başına Kar / Zarar</b>  | <b>(0,09)</b>              | <b>(0,01)</b>              |

#### 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

##### Hasılat

Otel kira gelirleri (\*)

| 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|----------------------------|----------------------------|
| 95.755.974                 | 103.172.189                |
| <b>95.755.974</b>          | <b>103.172.189</b>         |

(\*) İlgili tutar Şirket’in Dipnot 7’de detaylı olarak anlatılan otel yatırımdan elde etmiş olduğu kira gelirlerinden oluşmaktadır. Sözleşme dahilinde yıllık 3,3 milyon USD kira bedeli yansıtılmakla birlikte 2023 ve 2024 yıllarında, imzalanan ek protokol kapsamında her iki sene için ayrı ayrı üçyüzbin USD (iki sene için toplam altıyüzbin USD) yatırım bütçesi ayrılarak, yıllık kira bedeli 3 milyon USD olarak hesaplanacaktır.

##### Satışların Maliyeti (-)

Otel kira giderleri

Diğer maliyetler

| 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|----------------------------|----------------------------|
| (16.998.326)               | (17.311.181)               |
| (6.855.167)                | (3.212.023)                |
| <b>(23.853.493)</b>        | <b>(20.523.204)</b>        |

#### 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

##### Genel yönetim giderleri

Personel gideri

Holding dağıtım giderleri

Birikmiş izin karşılık gideri

Araç giderleri

Aidat giderleri

Kıdem tazminatı karşılık gideri

Kira giderleri

Bilgi işlem giderleri

Vergi resim ve harçlar

Amortisman ve itfa giderleri

Haberleşme giderleri

Diğer giderler

| 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|----------------------------|----------------------------|
| 8.486.173                  | 6.228.471                  |
| 3.075.769                  | 2.034.031                  |
| 749.195                    | 677.185                    |
| 300.124                    | 435.386                    |
| 720.979                    | 517.501                    |
| 551.623                    | 523.515                    |
| 223.657                    | 198.055                    |
| 224.243                    | 574.764                    |
| 338.786                    | 137.522                    |
| 103.257                    | 54.234                     |
| 9.423                      | 13.963                     |
| 711.885                    | 157.538                    |
| <b>15.495.114</b>          | <b>11.552.165</b>          |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kambiyo karları                                   | 101.241.941                | 20.168.002                 |
| Hizmet gelirleri                                  | 5.294.247                  | 3.954.339                  |
| Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışı   | -                          | 454.919.400                |
| Diğer gelirler                                    | 7.760.709                  | 800.495                    |
|                                                   | <b>114.296.897</b>         | <b>479.842.236</b>         |
|                                                   |                            |                            |
|                                                   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
| Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer azalışı  | (513.108.534)              | -                          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7) | (32.553.333)               | (67.978.668)               |
| Kambiyo zararları (-)                             | (3.238.794)                | (551.373)                  |
| Beklenen kredi zarar karşılığı (-)                | (797.749)                  | (792.047)                  |
| Diğer giderler (-)                                | (2.941.433)                | (45.217)                   |
|                                                   | <b>(552.639.843)</b>       | <b>(69.367.305)</b>        |

#### 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

##### Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

|                 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| Kambiyo karları | 148.579.526                | 101.361.166                |
| Faiz gelirleri  | 30.783.765                 | 20.901.677                 |
|                 | <b>179.363.291</b>         | <b>122.262.843</b>         |

##### Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

|                   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kambiyo zararları | (98.016.096)               | (49.977.199)               |
|                   | <b>(98.016.096)</b>        | <b>(49.977.199)</b>        |

#### 20 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

|                                                            | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Alacak reeskont gelirleri                                  | 454.488                    | 395.454                    |
| Kambiyo karları                                            | -                          | 10.138.915                 |
|                                                            | <b>454.488</b>             | <b>10.534.369</b>          |
|                                                            |                            |                            |
|                                                            | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
| Kambiyo zararları (-)                                      | (128.397.352)              | (141.026.138)              |
| Kullanılan kredi ve borçlara ödenen faiz giderleri (-)     | (59.190.920)               | (43.305.814)               |
| Alacak reeskont giderleri (-)                              | (6.521.737)                | (466.044)                  |
| Kullanılan kredi ve borçlara ödenen komisyon giderleri (-) | (1.213.308)                | (2.832.713)                |
| Diğer finansman giderler (-)                               | (189.025)                  | (3.379.771)                |
|                                                            | <b>(195.512.342)</b>       | <b>(191.010.480)</b>       |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### Ticari ve diğer alacaklar

|                                            | 31 Aralık 2023   |                 | 31 Aralık 2022   |                 |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                                            | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar |
| Yıldız Holding A.Ş. (*)                    | -                | 179.814.271     | -                | -               |
| Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.              | -                | 39.960          | -                | -               |
| İzsal Gayrimenkul A.Ş.                     | -                | 23.780          | -                | -               |
| Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl.A.Ş. | -                | 10.979          | -                | 4.291           |
| Dönüşüm inşaat A.Ş.                        | -                | 8.390           | -                | -               |
| Çayırovası İnşaat A.Ş.                     | -                | 8.390           | -                | -               |
| Temel Yeni Gıdalar A.Ş.                    | -                | 8.390           | -                | -               |
| Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl.A.Ş.    | -                | 8.299           | -                | 9.284           |
| Sun Doğal Gıda ve Ambalaj San. A.Ş.        | -                | 2.637           | -                | -               |
|                                            | -                | 179.925.096     | -                | 13.575          |

(\*) İlgili bakiye; operasyonel faaliyetler sonucu elde edilen nakit tutarının Holding'in finansman süreçlerine aktarılması sonucu oluşmuş olup, piyasa koşullarına göre belirlenen mevduat faiz oranı üzerinden adet geliri sağlamaktadır.

##### Finansal yatırımlar

|                                                                               | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar | 388.611.563    | 1.194.639.207  |
| - Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.                                       | 388.611.563    | 1.194.639.207  |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar       | 250.130        | 1.298.139.298  |
| - Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.                              | 250.130        | 417.294        |
| - İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon                                    | -              | 1.297.722.004  |
|                                                                               | 388.861.693    | 2.492.778.505  |

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %100'ünü oluşturmaktadır (31 Aralık 2022: %48).

##### Ticari borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan ticari borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2023     |               | 31 Aralık 2022     |               |
|------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
|                                    | Ticari Borçlar (*) | Diğer Borçlar | Ticari Borçlar (*) | Diğer Borçlar |
| Yıldız Holding A.Ş.                | -                  | -             | -                  | 395.518.189   |
| Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş. | -                  | -             | 279                | -             |
|                                    | -                  | -             | 279                | 395.518.189   |

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara ticari borcu bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: %1).

##### Hasılat

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan işlemlerden, hasılat kalemlerine yansıyan tutar bulunmamaktadır.



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

|                                              | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*) | 9.507.664                  | 4.814.109                  |
| MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*) | 8.317.305                  | 4.217.444                  |
|                                              | <b>17.824.969</b>          | <b>9.031.553</b>           |

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

##### Yatırım faaliyetlerinden gelir

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

|                     | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yıldız Holding A.Ş. | 30.782.815                 | 11.945.309                 |
|                     | <b>30.782.815</b>          | <b>11.945.309</b>          |

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %17'dir. (31 Aralık 2022: %18).

##### Finansman Giderleri

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman giderler kalemleri aşağıdaki gibidir:

|                                | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yıldız Holding A.Ş.            |                            |                            |
| Faiz ve komisyon giderleri (*) | (60.565.787)               | (25.429.637)               |
| Kur farkı gideri               | (106.045.131)              | (67.310.893)               |
|                                | <b>(166.610.918)</b>       | <b>(92.740.530)</b>        |

(\*) 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 2023 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 takip edilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Temmuz 2023 tarihli kararıyla gerçekleştirilen "İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon" satışı sonrası gerçekleşen nakit girişiyle Sendikasyon borçlarının tamamı kapatılarak bu kapsamda yansımaya devam eden giderler sona ermiştir.

#### Holding dağıtım giderleri

|                                             | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yıldız Holding A.Ş.                         | 1.862.726                  | 1.023.506                  |
| Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.               | 612.825                    | 555.396                    |
| Most Bilgi Sistemleri Tic. A.Ş.             | 377.828                    | 364.664                    |
| Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. | 155.104                    | 27.576                     |
| İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.              | 67.286                     | 52.632                     |
| Şok Marketler A.Ş.                          | -                          | 10.257                     |
|                                             | <b>3.075.769</b>           | <b>2.034.031</b>           |

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

|                            | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yönetim kurulu huzur hakkı | 414.258                    | 295.311                    |
|                            | <b>414.258</b>             | <b>295.311</b>             |

#### 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 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

|                                                 | 31 Aralık 2023     |                  |                 |          | 31 Aralık 2022       |                    |                 |          |
|-------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|----------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
|                                                 | TL<br>Karşılığı    | ABD<br>Doları    | Avro            | Diğer    | TL<br>Karşılığı      | ABD<br>Doları      | Avro            | Diğer    |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 14.699             | 499              | -               | -        | 15.419               | 500                | -               | -        |
| Ticari alacaklar                                | 95.987.489         | 3.260.444        | 180             | -        | 115.756.274          | 3.763.087          | 180             | -        |
| Diğer alacaklar                                 | 6.728.067          | 227.983          | 511             | -        | 1.064.883            | 27.873             | 511             | -        |
| <b>Dönen varlıklar</b>                          | <b>102.730.255</b> | <b>3.488.927</b> | <b>691</b>      | <b>-</b> | <b>116.836.576</b>   | <b>3.791.460</b>   | <b>691</b>      | <b>-</b> |
| <b>Toplam varlıklar</b>                         | <b>102.730.255</b> | <b>3.488.927</b> | <b>691</b>      | <b>-</b> | <b>116.836.576</b>   | <b>3.791.460</b>   | <b>691</b>      | <b>-</b> |
| Ticari borçlar                                  | 1.738.641          | -                | 53.279          | -        | 567.578              | -                  | 17.245          | -        |
| Diğer borçlar                                   | 696.379            | 17.305           | 5.701           | -        | 721.754              | 17.305             | 5.701           | -        |
| Diğer kısa vadeli<br>yükümlülükler              | 451.057            | 1.232            | 12.709          | -        | 456.314              | 1.232              | 12.709          | -        |
| <b>Toplam kısa vadeli<br/>yükümlülükler (-)</b> | <b>2.886.076</b>   | <b>18.537</b>    | <b>124.151</b>  | <b>-</b> | <b>1.745.646</b>     | <b>18.537</b>      | <b>35.655</b>   | <b>-</b> |
| Diğer borçlar                                   | -                  | -                | -               | -        | 347.140.164          | 11.246.953         | -               | -        |
| <b>Toplam uzun vadeli<br/>yükümlülükler (-)</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>-</b>        | <b>-</b> | <b>347.140.164</b>   | <b>11.246.953</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b> |
| <b>Toplam<br/>yükümlülükler (-)</b>             | <b>2.886.076</b>   | <b>18.537</b>    | <b>71.689</b>   | <b>-</b> | <b>211.737.350</b>   | <b>11.265.490</b>  | <b>35.655</b>   | <b>-</b> |
| <b>Net yabancı para<br/>yükümlülükler</b>       | <b>99.844.179</b>  | <b>3.470.390</b> | <b>(70.998)</b> | <b>-</b> | <b>(232.049.234)</b> | <b>(7.474.030)</b> | <b>(34.964)</b> | <b>-</b> |

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

|            | 31 Aralık 2023 |         | 31 Aralık 2022 |         |
|------------|----------------|---------|----------------|---------|
|            | Alış           | Satış   | Alış           | Satış   |
| ABD Doları | 32,5739        | 32,6326 | 18,6983        | 18,7320 |
| Avro       | 29,4382        | 29,4913 | 19,9349        | 19,9748 |

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 2023 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 2023                     |                                     |                                    |                                     |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                      | Kar / Zarar                        |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|                                                      | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında<br>%10 değişimi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü                | 10.216.105                         | (10.216.105)                        | 10.216.105                         | (10.216.105)                        |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)           | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                 | <b>10.216.105</b>                  | <b>(10.216.105)</b>                 | <b>10.216.105</b>                  | <b>(10.216.105)</b>                 |
| Avro'nun TL karşısında<br>%10 değişimi halinde       |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 1 - Avro net varlık/yükümlülüğü                      | (231.688)                          | 231.688                             | (231.688)                          | 231.688                             |
| 2 - Avro riskinden korunan kısım (-)                 | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3 - Avro net etki (1 +2)</b>                      | <b>(231.688)</b>                   | <b>231.688</b>                      | <b>(231.688)</b>                   | <b>231.688</b>                      |
| <b>TOPLAM</b>                                        | <b>9.984.417</b>                   | <b>(9.984.417)</b>                  | <b>9.984.417</b>                   | <b>(9.984.417)</b>                  |

|                                                        | 31 Aralık 2022                     |                                     |                                    |                                     |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                        | Kar/Zarar                          |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|                                                        | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında<br>(%10) değişimi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü                  | (23.089.841)                       | 23.089.841                          | (23.089.841)                       | 23.089.841                          |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)             | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                   | <b>(23.089.841)</b>                | <b>23.089.841</b>                   | <b>(23.089.841)</b>                | <b>23.089.841</b>                   |
| Avro'nun TL karşısında<br>( %10) değişimi halinde      |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 1 - Avro net varlık/yükümlülüğü                        | (115.082)                          | 115.082                             | (115.082)                          | 115.082                             |
| 2 - Avro riskinden korunan kısım (-)                   | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3 - Avro net etki (1 +2)</b>                        | <b>(115.082)</b>                   | <b>115.082</b>                      | <b>(115.082)</b>                   | <b>115.082</b>                      |
| <b>TOPLAM</b>                                          | <b>(23.204.923)</b>                | <b>23.204.923</b>                   | <b>(23.204.923)</b>                | <b>23.204.923</b>                   |

##### 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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<br>maruz kalınan kredi riskleri                                  | Alacaklar        |             |                 |              |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--------------|-------------------------|
|                                                                                                   | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |              | Bankalardaki<br>Mevduat |
|                                                                                                   | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf  |                         |
| 31 Aralık 2023                                                                                    |                  |             |                 |              |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz<br>kalınan azami kredi riski                                    | -                | 95.987.489  | 179.925.096     | 7.479.740    | 14.727                  |
| - Azami riskin teminat, vs ile<br>güvence altına alınmış kısmı                                    | -                | -           | -               | 7.263.503    | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer<br>düşüklüğüne uğramamış finansal<br>varlıkların net defter değeri | -                | 95.987.489  | 179.925.096     | 216.237      | 14.727                  |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan<br>varlıkların net defter değerleri                                  | -                | -           | -               | 7.263.503    | -                       |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                              | -                | -           | -               | 19.139.101   | -                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                             | -                | -           | -               | (11.875.598) | -                       |
| - Net değer teminat, vs ile<br>güvence altına alınmış kısmı                                       | -                | -           | -               | 7.263.503    | -                       |

| 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 2022                                                                              |                  |             |                 |              |         |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski                                 | -                | 115.756.275 | 13.568          | 13.288.144   | 188.720 |                      |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                | -           | -               | 13.077.400   | -       |                      |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                | 115.756.275 | 13.568          | 210.744      | 188.720 |                      |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | -           | -               | 13.077.400   | -       |                      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                | -           | -               | 37.888.162   | -       |                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | -           | -               | (24.810.762) | -       |                      |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | -                | -           | -               | 13.077.400   | -       |                      |

## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023                                  | Kayıtlı<br>Değeri | Beklenen nakit çıkışlar<br>toplamı (I+II+III) | 3 aydan<br>kısası (I) | 3-12 ay<br>arası (II) | 1-5 yıl<br>arası (III) |
|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Türev olmayan<br/>finansal yükümlülükler</b> |                   |                                               |                       |                       |                        |
| Ticari borçlar                                  | 2.362.623         | 2.362.623                                     | 2.362.623             | -                     | -                      |
| Diğer borçlar                                   | 788.120           | 788.120                                       | 788.120               | -                     | -                      |
| Diğer yükümlülükler                             | 4.259.500         | 4.259.500                                     | 4.259.500             | -                     | -                      |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                        | <b>7.410.243</b>  | <b>7.410.243</b>                              | <b>7.410.243</b>      | <b>-</b>              | <b>-</b>               |

| 31 Aralık 2022                                  | Kayıtlı<br>Değeri  | Beklenen nakit çıkışlar toplamı<br>(I+II+III) | 3 aydan<br>kısası (I) | 3-12 ay<br>arası (II) | 1-5 yıl<br>arası (III) |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Türev olmayan<br/>finansal yükümlülükler</b> |                    |                                               |                       |                       |                        |
| Ticari borçlar                                  | 1.116.963          | 1.116.963                                     | 1.116.684             | 279                   | -                      |
| Diğer borçlar                                   | 396.389.771        | 427.632.600                                   | 871.582               | -                     | 426.761.018            |
| Diğer yükümlülükler                             | 3.483.946          | 3.483.946                                     | 3.483.946             | -                     | -                      |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                        | <b>400.990.680</b> | <b>432.233.509</b>                            | <b>5.472.211</b>      | <b>279</b>            | <b>426.761.018</b>     |

###### *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 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                                                   | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Toplam finansal borçlar                                           | 788.120        | 396.389.771    |
| Eksi: Hazır değerler (ilişkili taraflardan diğer alacaklar dahil) | (179.939.823)  | (202.288)      |
| Net borç                                                          | (179.151.703)  | 396.187.483    |
| Toplam öz sermaye                                                 | 1.194.108.539  | 2.367.302.631  |
| Toplam sermaye                                                    | 1.014.956.836  | 2.763.490.114  |
| Net Borç/Toplam Sermaye oranı                                     | (0,15)         | 0,17           |

#### 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 olarak 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 2023 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 2023    |                            | 31 Aralık 2022    |                            |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
|                               | Kayıtlı<br>değeri | Gerçeğe<br>uygun<br>değeri | Kayıtlı<br>değeri | Gerçeğe<br>uygun<br>değeri |
| <b>Finansal varlıklar</b>     |                   |                            |                   |                            |
| Nakit değerler ve bankalar    | 14.727            | 14.727                     | 188.720           | 188.720                    |
| Finansal yatırımlar           | 388.861.693       | 388.861.693                | 2.492.778.505     | 2.492.778.505              |
| Ticari alacaklar              | 95.987.489        | 95.987.489                 | 115.756.275       | 115.756.275                |
| Diğer alacaklar               | 187.404.836       | 187.404.836                | 13.301.712        | 13.301.712                 |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                   |                            |                   |                            |
| Ticari borçlar                | 2.362.624         | 2.362.624                  | 1.116.963         | 1.116.963                  |
| Diğer borçlar                 | 788.120           | 788.120                    | 396.389.771       | 396.389.771                |

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, yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

| 31 Aralık 2023                      | Seviye 1           | Seviye 2 | Seviye 3           | Toplam             |
|-------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Borsada işlem gören hisse senetleri | 388.861.693        | -        | -                  | 388.861.693        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller       | -                  | -        | 436.250.000        | 436.250.000        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>388.861.693</b> | <b>-</b> | <b>436.250.000</b> | <b>825.111.693</b> |

##### Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar, yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

| 31 Aralık 2022                      | Seviye 1             | Seviye 2 | Seviye 3           | Toplam               |
|-------------------------------------|----------------------|----------|--------------------|----------------------|
| Borsada işlem gören hisse senetleri | 1.195.056.501        | -        | -                  | 1.195.056.501        |
| Yatırım amaçlı menkul kıymetler     | 1.297.722.004        | -        | -                  | 1.297.722.004        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller       | -                    | -        | 459.592.863        | 459.592.863          |
| <b>Toplam</b>                       | <b>2.492.778.505</b> | <b>-</b> | <b>459.592.863</b> | <b>2.952.371.368</b> |



## UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 24- SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

|                                               | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar (*) | 65.414.846        | 414.846           |
|                                               | <b>65.414.846</b> | <b>414.846</b>    |

(\*) Eski faaliyet konusu, leasing işlemlerinden kalan ve şüpheli alacaklar içerisinde takip edilen Güneydoğu Anadolu Universal Sağlık Hizmetleri A.Ş.'nin iflasını açıklamasıyla birlikte; İflas Masasına, mülkiyeti Şirket'e ait olan malların tefriki ve alacak kaydı ile nakdi alacakların ödenmesi talebiyle yapılan başvuru ve açılan dava sürecinde leasinge konu Konya Ereğli'deki taşınmaz üzerindeki kira şerhi Şirket lehine çıkan kararla kaldırılarak tüm tasarruf hakları Şirket'e geçmiştir.

İlgili gayrimenkul, bağımsız değerlendirme firmasına yaptırılan çalışma sonrası belirlenen tutar üzerinden, satışı devam eden diğer arsalarla birlikte (414.846 TL), TFRS 5 kapsamında değerlendirilerek "satış amaçlı duran varlık" olarak muhasebeleştirilmiştir.

#### 25- 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 -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti    | 306.000                    | 230.682                    |
| Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler   | -                          | -                          |
| Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri             | -                          | -                          |
| Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücretleri | -                          | -                          |
|                                                   | <b>306.000</b>             | <b>230.682</b>             |

#### 26- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.