

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ile 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal bilgilerin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup 28 Şubat 2022 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 9 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş verilmiş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

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

Ömer Yüksel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2022

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-44
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-22
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	23
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	24
DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-25
DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	26
DİPNOT 9 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	26-29
DİPNOT 10 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	29-30
DİPNOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30-31
DİPNOT 12 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
DİPNOT 13 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	32-33
DİPNOT 14 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	33
DİPNOT 15 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	33
DİPNOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	34
DİPNOT 18 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	35
DİPNOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	35
DİPNOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	36-38
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38-43
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ	43-44
DİPNOT 23 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	44

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	338.614	257.256
Finansal yatırımlar	4-20	95.631	108.726
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>			
<i>-Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar</i>		95.631	108.726
Ticari alacaklar		92.451.313	47.913.520
<i>- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	92.451.313	47.913.520
Diğer alacaklar		8.137.625	8.301.438
<i>- İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	10-20	80.830	444.184
<i>- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	8.056.795	7.857.254
Peşin ödenmiş giderler	6	909.618	205.454
<i>- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		909.618	205.454
Diğer dönen varlıklar	12	-	3.330
<i>- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>		-	3.330
Ara Toplam		101.932.801	56.789.724
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar		39.500	39.500
Toplam dönen varlıklar		101.972.301	56.829.224
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	751.625.282	711.214.952
<i>-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar</i>		212.120.597	193.891.484
<i>-Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>		539.504.685	517.323.468
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	193.785.000	193.785.000
Maddi duran varlıklar	8	18.245	19.908
<i>-Mobilya ve demirbaşlar</i>		18.245	19.908
Toplam duran varlıklar		945.428.527	905.019.860
TOPLAM VARLIKLAR		1.047.400.828	961.849.084

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar		1.228.082	125.017
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,20	18.139	45.420
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.209.943	79.597
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		133.915	69.499
Diğer borçlar		480.087	408.406
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	480.087	408.406
Kısa vadeli karşılıklar		460.626	242.903
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	11	330.674	143.405
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	129.952	99.498
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	1.785.315	1.385.875
-İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler		1.785.315	1.385.875
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		4.088.025	2.231.700
Uzun vadeli yükümlülükler			
Diğer borçlar	20	270.670.995	213.756.943
- İlişkili taraflara diğer borçlar		270.670.995	213.756.943
Uzun vadeli karşılıklar	11	446.240	202.334
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		446.240	202.334
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	9	98.558.946	95.320.376
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		369.676.181	309.279.653
Toplam Yükümlülükler		373.764.206	311.511.353
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	13	46.846.881	46.846.881
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	13	13.317.151	13.317.151
- Yasal yedekler		6.758.642	6.758.642
- Diğer yedekler		6.558.509	6.558.509
Geri alınan paylar (-)	13	(466.028)	(466.028)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		142.561.570	125.428.078
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
-Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		(135.221)	(5.743)
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları			
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları		142.696.791	125.433.821
Geçmiş yıllar karları		465.211.649	166.409.651
Net dönem karı		6.165.399	298.801.998
Toplam Özkaynaklar		673.636.622	650.337.731
TOPLAM KAYNAKLAR		1.047.400.828	961.849.084

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

	Dipnot	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak-30 Haziran 2022	(Sınırlı Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2022	Yeniden Düzenlenmiş (Dipnot 2) (Sınırlı Denetimden Geçmiş) Dönem 1 Ocak-30 Haziran 2021	Yeniden Düzenlenmiş (Dipnot 2) (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2021
	Referansları				
Hasılat	16	23.827.815	12.597.722	13.211.563	6.901.895
Satışların maliyeti (-)	16	(4.280.161)	(2.238.522)	(3.635.855)	(1.823.639)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		19.547.654	10.359.200	9.575.708	5.078.256
Genel yönetim giderleri (-)	15	(2.609.168)	(1.060.690)	(1.773.409)	(902.192)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	27.677.409	25.976.189	2.596.161	1.289.198
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(499.187)	42.466.464	(37.095.897)	(36.764.132)
Esas faaliyet karı/(zararı)		44.116.708	77.741.163	(26.697.437)	(31.298.870)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	19.426.791	10.357.382	3.519.468	697.560
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	19	(1.987.143)	3.778	(61.282)	(60.713)
Finansman geliri öncesi faaliyet karı/(zararı)		61.556.356	88.102.323	(23.239.251)	(30.662.023)
Finansman gelirleri	18	4.722.530	62.325	1.855.707	375.012
Finansman giderleri (-)	18	(57.808.691)	(31.593.530)	(25.752.456)	(7.210.758)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/(zararı)		8.470.195	56.571.118	(47.136.000)	(37.497.769)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/geliri		(2.304.796)	(13.556.156)	8.270.323	6.336.788
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	9	(2.304.796)	(13.556.156)	8.270.323	6.336.788
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı/(zararı)		6.165.399	43.014.962	(38.865.677)	(31.160.981)
Dönem karı/(zararı)		6.165.399	43.014.962	(38.865.677)	(31.160.981)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp (-)	14	0,01	0,01	(0,01)	(0,01)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(129.478)	(135.473)	11.530	5.834
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(161.848)	(169.342)	14.412	7.292
Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme vergi etkisi		32.370	33.868	(2.882)	(1.458)
		17.262.970	37.664.663	(80.752.529)	(13.779.377)
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	4	18.229.113	39.772.611	(88.659.781)	(19.545.678)
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme vergi etkisi		(966.143)	(2.107.948)	7.907.252	5.766.301
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		17.133.492	37.529.190	(80.740.999)	(13.773.543)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		23.298.891	80.544.152	(119.606.676)	(44.934.524)

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar		Toplam
				Aktüeryal (kayıp) / kazanç	Finansal varlık değer artış fonu	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2021 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(9.797)	310.334.857	15.486.000	26.960.370	412.469.434
Transferler	-	-	-	-	(123.963.281)	150.923.651	(26.960.370)	-
Çıkışlar	-	-	-	-	(13.770.000)	-	-	(13.770.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	11.530	(80.752.529)	-	(38.865.677)	(119.606.676)
30 Haziran 2021 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	1.733	91.849.047	166.409.651	(38.865.677)	279.092.758
1 Ocak 2022 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(5.743)	125.433.821	166.409.651	298.801.998	650.337.731
Transferler	-	-	-	-	-	298.801.998	(298.801.998)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(129.478)	17.262.970	-	6.165.399	23.298.891
30 Haziran 2022 itibarıyla	46.846.881	13.317.151	(466.028)	(135.221)	142.696.791	465.211.649	6.165.399	673.636.622

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2022	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 30 Haziran 2021	
Dipnot Referansları			
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem Karı (Zararı)	6.165.399	(38.865.677)	
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	6.165.399	(38.865.677)	
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler :			
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	(22.168.122)	35.695.292	
<i>Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları/(Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	4	(22.168.122)	35.695.292
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		299.782	111.250
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)</i>	10	30.454	49.749
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)</i>	10	269.328	61.501
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	18	(395.426)	(263.370)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	12.817.991	8.832.655
Diğer finansman (giderleri)		(576.106)	(766.021)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	16-17-18	8.060.907	12.369.161
Alacak değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	10	99.285	85.770
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler	9	2.304.796	(8.270.323)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8	4.176	4.495
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1.103.065	7.059.202
<i>İlişkili taraflardan olan ticari borçlardaki değişim</i>		(27.281)	6.478.750
<i>İlişkili olmayan taraflara olan ticari değişim</i>		1.130.346	580.452
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		163.813	(24.951)
<i>İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki azalış</i>		363.354	93.201
<i>İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki artış</i>		(199.541)	(118.152)
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		(44.637.078)	(15.291.411)
<i>İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki değişim</i>		(44.637.078)	(15.291.411)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		71.681	31.350
<i>İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki değişim</i>		71.681	31.350
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki azalış		64.416	18.148
Finansal varlık edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(163.915.000)
Finansal varlık satışı sonucu elde edilen nakit girişleri		-	163.890.000
Faaliyetle ilgili diğer varlıklar ve yükümlülüklerdeki değişim		(313.298)	181.798
A. Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları (-)	(36.934.719)	882.368	
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	7	-	5.916.667
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımlarından kaynaklı nakit çıkışı	8	(5.559)	(15.211)
Alınan faiz		395.426	263.370
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit	389.867	6.164.826	
Finansman faaliyetlerinden elde edilen/ (kullanılan) nakit akışları:			
<i>İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki artış</i>		45.902.067	135.611
Ödenen faiz		(9.290.807)	(6.773.429)
C. Finansman faaliyetlerinde elde edilen/(kullanılan) net nakit	36.611.260	(6.637.818)	
Nakit ve benzeri değerlerdeki net azalış (-)	66.408	409.376	
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	14.950	-	
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	257.256	145.211
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	338.614	554.587

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu, 17 Mart 2015 tarihinde aldığı karar ile ana faaliyet konusu olan finansal kiralama ile ilgili faaliyet izninin 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 50. Maddesi 1. Bendi (e) fıkrası kapsamında şirket ihtiyatında iptalini temin etmek üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'na faaliyet izni iptal başvurusunda bulunulmasına karar vermiştir. Bu konu ile ilgili Yönetim Kurulu kararının tam metni aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır.

Şirket, BDDK'nın söz konusu faaliyet iptaline ilişkin 25 Haziran 2015 tarihli 6346 sayılı iznine istinaden 18 Eylül 2015 tarihli olağanüstü genel kurulunda Şirket statüsünün tadilini ve faaliyet değişikliğini onaylanmıştır. Şirket statüsünde yapılan bu değişiklik 8 Ekim 2015 tarihli ve 8921 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket'in unvanı Fon Sınai Yatırımlar A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Son olarak Şirket'in unvanı 17 Mayıs 2016 tarihinde Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. olarak değiştirilmiştir. İlgili değişiklik 24 Mayıs 2016 tarih, 9081 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket'in kuruluş amacı ve faaliyet konusu, tüm sektörlerde yatırım, danışmanlık, alım - satım ticareti, ithalat ve ihracat yapmaktır. Şirket, amacı ve konusu uyarınca işleri yürütebilmek için gerekli olan her türlü iş ve işlemi yapabilir.

Şirket'in faaliyet konusu değişikliği kapsamında KDV hariç olmak üzere toplam olarak 17.909.807 ABD Doları tutarındaki finansal kiralama alacağı Ak Finansal Kiralama A.Ş.'ye ve 10.365.017 ABD Doları, 4.818.223 Avro ve 19.310.987 TL tutarlarındaki finansal kiralama alacakları ise Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Kaynak Finansal Kiralama A.Ş.'ye devredilmiştir. Devredilen sözleşmelere ilişkin alacak bedelleri ilgili sözleşmelere ait anaparaların üzerine, son kira fatura tarihinden devir tarihine kadar geçen günler için hesaplanan kira gelirlerinin eklenmesi yoluyla tespit edilmiş ve taraflar arasında imzalanmış olan devir sözleşmeleri uyarınca devredilen finansal kiralama sözleşmelerinden doğan bütün yükümlülüklerle devir tarihinden sonra doğabilecek faiz, kambiyo ve tahsil edilememe risklerinin tamamının devralan tarafa geçmiş ve Şirket üzerinde devredilen alacaklara ilişkin bir yükümlülük kalmamıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

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

Bu duruma ilaveten, Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 305.210 TL (31 Aralık 2021: 270.622 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.496.717 TL (31 Aralık 2021: 22.250.645 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup, ilgili alacaklar için 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 14.714.208 TL (31 Aralık 2021: 14.468.136 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 10). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2022 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup, eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler kalemleri altında muhasebeleştirmiştir (Dipnot 10 ve 17).

Şirket'in ana hissedarı Yıldız Holding A.Ş.'dir. Ana hissedarın pay tutarı ve pay oranı aşağıda sunulmuştur:

Adı Soyadı/Unvanı	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Yıldız Holding A.Ş.	%93,03	43.579.642	%93,03	43.579.642

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

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 3'tür (31 Aralık 2021: 2).

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 09 Ağustos 2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Şirket Genel Kurul'unun almış olduğu bir temettü kararı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021 : Yoktur).

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda (UFRS) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmıştır.

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

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

2.1.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket’in 30 Haziran 2022 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 101.972.301 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 4.088.025 TL’dir. Şirket yönetimi, Şirket’in faaliyetlerinin sürekliliği ile ilgili bir belirsizliğin bulunmadığını, yükümlülüklerini ödeme gücünü koruduğunu beyan etmektedir.

2.1.4 Raporlanan para birimi

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal Yatırımlar - 'Gerçeğe Uygun Değer Farkı Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar' altında açıklanan, 27.000.000 adet Kerevitaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. paylarının İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon'una devri esnasında oluşan ve 30 Haziran 2021 dönemi finansal tablolarında sehven kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen 123,963,281 TL tutarında 'Finansal Yatırım Satış Karı', işbu 30 Haziran 2022 dönemi karşılaştırmalı finansal tablolarında 'Kapsamlı Gelir veya Gider Tablosu'na sınıflandırılarak gösterilmiştir.

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

- TMS/TFRS'nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

a. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;** Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

b. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları' ndaki Değişiklikler (Devamı)

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

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

-TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

-TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

-TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.2.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

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

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını; itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri” ve “ticari alacaklar” kalemini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Muhasebeleştirme ve ölçümleme (devamı)

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

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların 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:

Değer düşüklüğü

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

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

Ticari alacaklar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Ertelenen finansman giderleri

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

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

Finansal yükümlülükler

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyetleri

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

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

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 tabii tutulmuştur (Dipnot 8).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Sermaye ve temettüleri

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Koşullu varlıklar, genellikle, ekonomik yararların Şirket'e girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Koşullu varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Koşullu varlıklar, ekonomik faydaların Şirket'e girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Koşullu varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır (Dipnot 10).

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 10).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Pay başına kazanç

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları bedelsiz hisse yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, pay başına kazanç/(kayıp) hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır (Dipnot 14).

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 20).

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 9).

(ii) Ertelenmiş vergi

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

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

Aynı vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumundan ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir (Dipnot 9).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(iii) Transfer fiyatlandırması

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

Bu çerçevede, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı yatırımları ilgili TMS çerçevesinde belirtilen koşullara uygun olarak gerçeğe uygun yöntemi ile ölçmektedir ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kar veya zarar tablosunda 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 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri (devamı)

(ii) Şüpheli finansal kiralama alacakları karşılığı

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

Hasılat

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Durdurulan faaliyetler

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

- 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 kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket'e devredilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir.

Şirket, Orman ve Su İşleri Bakanlığının ilgili iznine istinaden yukarıda bahsedilen otel ve arazilerin işletim hakkını 31 Aralık 2033 yılının sonuna kadar kiralamayı ve kira geliri elde etmeyi planladığından Şirket yapmış olduğu bu yatırımı Dipnot 2'de detaylı olarak anlatılan ilgili TMS'ler gereği yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte ve 30 Haziran 2022 tarihli finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmektedir. İlgili yatırımının gerçeğe uygun değeri için 2021 yılında SPK tarafından lisanslı bir değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmış ve gerçeğe uygun değeri 193.785.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere Şirket, ilişkili kuruluşu olan Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (Kerevitaş) sermaye artırımına katılarak 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 102.400.000 TL karşılığında 2.500.000 TL nominal değerli paylarına sahip olmuş ve Kerevitaş'ın %40,04 oranında ortağı olmuştur.

21 Kasım 2017 tarihinde 21.998 TL nominal değerli paylar ve 22 Kasım 2017 tarihinde 7.500 TL nominal değerli paylar Şirket tarafından satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2017 tarih ve 40/1366 sayılı kararı ile onaylı İhraç Belgesi kapsamında, Kerevitaş çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 23.900.000 TL nominal değerli paya çıkarılmıştır. 29 Mayıs 2018 tarihinde Bedelsiz Sermaye Artışı yapılmıştır. 30 Haziran 2022 itibarıyla, Şirket 41.429.804,18 TL nominal değerli Kerevitaş paylarına sahiptir (31 Aralık 2021: 41.429.804,18 TL). 30 Haziran 2022 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesindeki payı %6,26'dır. (31 Aralık 2021: %6,26).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

Şirket yönetimi Dipnot 2’de tanımlanan ilgili TMS ve TFRS’ler gereğince Kerevitaş üzerinde herhangi bir kontrolünün ve aşağıdaki koşulların bir veya birden fazlasının varlığının bulunmadığı varsayımıyla Kerevitaş üzerinde önemli etkiye sahip olmadığını varsaymış ve bu yatırımını 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak tanımlamıştır.

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

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

(iii) Ertelenmiş vergi varlığının tanınması

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

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

Şirket’in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, son indirim tarihi 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2026 olan 17.954.062 TL, 57.239.127 TL, 21.369.320 TL, 21.235.224 TL, 2.149.108 TL ve dönem zararı olan 13.696.912 TL dahil olmak üzere toplam 133.643.754 TL tutarlarında mali zararları bulunmakta olup bu birikmiş mali zararları üzerinden hesaplanmış 30.738.063 TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı finansal durum tablosuna yansıtılmıştır. Şirket yönetimi kısa ve orta vadeli iş planları ve beklentileri sonucu gelecek yıllarda vergilendirilebilir mali kar elde etmeyi öngördüğünden dolayı 30.738.063 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir (Dipnot 9).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

(iv) *Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi*

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu olan finansal kiralama işlemlerinden olan 305.210 TL (31 Aralık 2021: 270.622 TL) tutarında finansal kiralama alacakları ve 22.496.717 TL (31 Aralık 2021: 22.250.645 TL) tutarında şüpheli finansal kiralama alacakları olup ilgili alacaklar için 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 14.714.208 TL (31 Aralık 2021: 14.468.136 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 10). Şirket yönetimi ilgili finansal kiralama ve şüpheli finansal kiralama alacaklarının tahsilat takip yönetimini 2018 yılı içerisinde sıkılaştırmış ve bu konudaki faaliyetlerini mevcut faaliyet konusu kapsamında olduğunu değerlendirmiş olup eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde elde etmiş olduğu gelirlerini kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler kalemleri altında muhasebeleştirmiştir.

(v) *Şüpheli alacak karşılıkları*

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

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

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	338.614	257.256
	338.614	257.256

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

Para Cinsi	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
USD	220.815	187.734
TL	81.624	37.130
EUR	36.176	32.392
	338.614	257.256

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Hisse senetleri (*)	95.631	108.726
İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon (**)	539.504.685	517.323.468
	539.600.316	517.432.194

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Hisse senetleri (*)	212.120.597	193.891.484
	212.120.597	193.891.484

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

	2022	2021
Dönem başı - 1 Ocak	711.323.678	450.363.983
Finansal yatırım alımı	-	163.915.000
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerleme farkları	18.229.113	(88.659.781)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerleme farkları	22.168.122	(35.695.292)
Finansal yatırım satışı	-	(177.660.000)
Dönem sonu – 30 Haziran	751.720.913	312.263.910

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	92.451.313	47.913.520
	92.451.313	47.913.520

(*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, 92.451.313 TL tutarındaki ticari alacaklar, Dipnot 1 ve Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ticari Borçlar		
İlişkili taraflara olan ticari borçlar (Not 20)	18.139	45.420
Sigorta ve reasürans borçları	985.974	28.797
Diğer ticari borçlar	223.968	50.800
	1.228.082	125.017

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait peşin ödenmiş giderler	909.618	205.454
	909.618	205.454

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

(*) Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR'ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.'ye kiralanmış, halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket'e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiştir. İlgili işletim hakkını Şirket'e geçmesini sağlayan Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın izni kapsamında Şirket 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde işletim hakkını kiralayarak 23.827.815 TL (30 Haziran 2021: 12.995.208 TL) tutarında kira gelirini hasılat olarak kaydetmiştir (Dipnot 16).

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

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

Şirket, yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu yatırımlarını 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosunda ilgili TMS standartları gereği gerçeğe uygun değeri ile ölçmektedir. Buna ilaveten, Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışması neticesinde Rixos Hotel Premium kullanım hakkının gerçeğe uygun değeri 31 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda 193.785.000 TL olarak belirtilmiştir.

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

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Haziran 2022
Döşeme ve demirbaşlar	216.694	5.559	(5.849)	216.404
	216.694	5.559	(5.849)	216.404
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2022	Dönem gideri	Çıkış	30 Haziran 2022
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(196.786)	(4.176)	2.803	(198.159)
	(196.786)	(4.176)	2.803	(198.159)
Net Defter Değeri	19.908			18.245

Maliyet	1 Ocak 2021	Giriş	30 Haziran 2021
Döşeme ve demirbaşlar	211.569	15.211	226.780
	211.569	15.211	226.780
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2021	Dönem gideri	30 Haziran 2021
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(198.293)	(4.495)	(202.788)
	(198.293)	(4.495)	(202.788)
Net Defter Değeri	13.276		23.992

9 - 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.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

9 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

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

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

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

Gelir vergisi stopajı

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
Vergi öncesi kar / (zarar)	8.470.195	(47.136.000)
%23 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri (30 Haziran 2021: %25)	(1.948.145)	11.784.000
Vergi oranı değişikliği etkisi	582.091	(26.743.247)
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler	(938.742)	(13.545)
Diğer indirim ve istisnalar	-	23.243.115
Toplam dönem vergi geliri	(2.304.796)	8.270.323

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

9 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Mali zarar	133.643.754	119.946.842	30.738.063	27.587.774
Şüpheli alacak karşılıkları	14.578.953	14.332.881	2.915.791	2.866.576
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	446.240	202.334	89.248	40.467
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	330.674	143.405	66.135	28.681
Prim karşılığı	129.952	99.498	29.889	22.885
Alacak senetleri reeskontu	45.277	315	10.414	72
Ertelenmiş vergi varlıkları			33.849.540	30.546.455
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin geçici farklar	(526.445.240)	(486.034.909)	(94.380.972)	(88.313.149)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin geçici farklar	(143.358.024)	(140.708.687)	(32.972.345)	(32.362.998)
Alınan krediler üzerindeki geçici farklar	(21.900.439)	(22.476.545)	(5.037.101)	(5.169.605)
Satış amaçlı finansal varlıklar	(78.551)	(91.646)	(18.067)	(21.079)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(132.408.485)	(125.866.831)
Ertelenmiş vergi, net			(98.558.945)	(95.320.376)

(*) Şirket, geçmiş yıllarda oluşan mali zararlarının tamamını vergilendirilebilir karlarından indirim yapabileceğini öngördüğü için %23 oranı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

(**) 22 Nisan 2021 tarihli 7316 Sayılı Kanun kapsamında %20 olan kurumlar vergisi oranı, 2021 yılı kurum kazançları için %25 ve 2022 yılı kurum kazançları için %23 olarak belirlenmiştir. Şirket, ilgili geçici farkların tamamının 2022 yılında ortadan kalkmasını öngörmediği için 30 Haziran 2022 itibarıyla finansal tablolarında ilgili geçici farklar ilişkin ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü hesaplarken %20/%23 oranlarını kullanmıştır.

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
2022	17.954.062	17.954.062
2023	57.239.128	57.239.128
2024	21.369.320	21.369.320
2025	21.235.224	21.235.224
2026	2.149.108	2.149.108
2027	13.696.912	-
	133.643.754	119.946.842

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

9 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net -	(95.320.376)	(21.551.902)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	(2.304.796)	8.270.323
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(933.773)	7.904.370
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları/(kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi	(966.143)	7.907.252
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi	32.370	(2.882)
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(98.558.945)	(5.377.209)

10 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Şüpheli diğer alacaklar	22.496.717	22.250.645
Şüpheli diğer alacaklara ilişkin karşılıklar	(14.859.782)	(14.760.497)
Verilen depozito ve teminatlar	114.155	95.893
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 20)	80.830	444.184
Diğer çeşitli alacaklar (*)	305.705	271.213
	8.137.625	8.301.438

(*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, 305.705 TL tutarındaki diğer çeşitli alacakların 305.210 TL'si (31 Aralık 2021: 270.622 TL) Dipnot 1'de detaylı anlatıldığı üzere Şirket'in önceki faaliyet konusu kapsamında devam eden finansal kiralama alacak tutarından oluşmaktadır.

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

	2022	2021
Dönem başı -1 Ocak	14.760.497	14.328.666
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Dipnot 10)	99.285	85.770
Dönem sonu – 30 Haziran	14.859.782	14.414.436

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

10 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Diğer çeşitli borçlar	480.087	408.406
	480.087	408.406

11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	446.240	202.334
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	330.674	143.405
	776.914	345.739

Kıdem Tazminatı karşılığı

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

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %16,90 enflasyon ve %21,25 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,72 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %3,72).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Kıdem Tazminatı karşılığı (Devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı kıdem tazminatı tavanı yılda iki defa ayarlandığı için 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı - 1 Ocak	202.334	127.987
Faiz maliyeti	47.407	8.876
Hizmet maliyeti	34.651	11.734
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	161.848	(14.412)
Dönem sonu – 30 Haziran	446.240	134.185

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Personel ikramiye karşılığı	129.952	99.498
	129.952	99.498

12 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Alınan avanslar	1.062.096	1.028.970
Ödenecek vergi ve fonlar	723.219	356.905
	1.785.315	1.385.875

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

13 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

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

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	TL	Pay (%)	TL	Pay (%)
Yıldız Holding A.Ş.	43.579.642	93,03	43.579.642	93,03
Halka arz	3.267.239	6,97	3.267.239	6,97
Toplam ödenmiş sermaye	46.846.881	100,00	46.846.881	100,00

Şirket'in tescil edilmiş sermayesi beheri 1 Kuruş değerinde 4.684.688.100 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket'in sermayeyi temsil eden imtiyazlı hisseleri bulunmamaktadır.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Yasal Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

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

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

Diğer Yedekler

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

(*) Şirket, 2017 yılı içerisinde iştirak hissesi satış kazancı istisnası sebebiyle 462.901 TL'yi TMS taksonomisine göre hazırlanan finansal tablolarda kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler altında sınıflandırmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

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

Geri alınmış paylar

Şirket, 466.028 TL tutarındaki özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını geri edinmiş olup, Şirket finansal tablolarında geri edinmiş olduğu özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını Dipnot 2’de anlatıldığı şekilde özkaynaklarından düşmüştür (31 Aralık 2021: 466.028 TL).

14 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hali hazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları bedelsiz hisse yolu ile artırabilmektedirler. 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- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	4.638.085.300	4.638.085.300	4.638.085.300	4.638.085.300
Net dönem karı/(zararı)	6.165.399	43.014.962	(38.865.677)	(31.160.981)
Pay başına kar/(zarar)	0,01	0,01	(0,01)	(0,01)

15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Genel yönetim giderleri				
Personel gideri	1.383.710	518.306	1.051.973	592.449
Holdingle dağıtım giderleri	541.112	284.114	298.834	142.773
Birikmiş İzin Karşılık Gideri	187.270	49.150	40.890	20.716
Kıdem tazminatı karşılık gideri	82.059	8.881	20.611	10.435
Araç giderleri	130.378	54.936	91.148	45.206
Aidat Giderleri	120.582	64.986	81.826	17.245
Kira giderleri	50.759	25.379	42.603	21.302
Vergi resim ve harçlar	30.918	8.366	23.585	12.372
Bilgi İşlem Giderleri	36.676	19.459	23.859	7.053
Amortisman ve itfa giderleri	4.176	2.088	5.449	2.724
Haberleşme giderleri	3.037	2.438	1.086	413
Diğer giderler	38.491	22.587	91.545	29.504
2.609.168	1.060.690	1.773.409	902.192	

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	1 Ocak -		1 Ocak -	
	30 Haziran 2022	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021
Otel kira gelirleri (*)	23.827.815	12.597.722	12.995.208	6.901.895
Diğer kira gelirleri (**)	-	-	216.355	-
	23.827.815	12.597.722	13.211.563	6.901.895

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

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

Satışların Maliyeti (-)	1 Ocak -		1 Ocak -	
	30 Haziran 2022	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021
Otel kira giderleri	(3.823.110)	(1.992.820)	(3.342.556)	(1.741.507)
Diğer kira giderleri (-)	-	-	(21.054)	55.556
Diğer maliyetler	(457.052)	(245.703)	(272.245)	(137.688)
	(4.280.161)	(2.238.522)	(3.635.855)	(1.823.639)

17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak -		1 Ocak -	
	30 Haziran 2022	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer artışı	22.181.217	22.180.256	-	-
Kambiyo karları	4.458.913	3.421.493	1.638.278	695.199
Hizmet gelirleri	1.037.278	374.439	372.000	210.000
Diğer gelirler	1	1	585.883	383.999
	27.677.409	25.976.189	2.596.161	1.289.198

	1 Ocak -		1 Ocak -	
	30 Haziran 2022	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer azalışı	(13.095)	42.813.006	(35.695.292)	(35.664.536)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer kaybı (Dipnot 7)	-	-	-	55.556
Kambiyo zararları (-)	(219.499)	(180.798)	(128.620)	(68.077)
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(246.072)	(151.932)	(232.557)	(116.414)
Diğer giderler (-)	(20.520)	(13.811)	(1.039.428)	(970.661)
	(499.187)	42.466.464	(37.095.897)	(36.764.132)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

18 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Kambiyo karları	4.440.071	(11.024)	307.111	301.663
Alacak reeskont gelirleri (Dipnot 5)	282.459	73.349	1.548.596	73.348
	4.722.530	62.325	1.855.707	375.011
	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen faiz giderleri (-)	(10.896.942)	(5.721.229)	(8.064.759)	(3.240.582)
Kambiyo zararları (-)	(44.945.423)	(24.727.765)	(16.614.725)	(4.318.877)
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen komisyon giderleri (-)	(696.961)	(357.815)	-	575.373
Alacak reeskont giderleri (-) (Dipnot 5)	(45.277)	51.404	(305.076)	540.723
Diğer finansman giderler (-)	(1.224.088)	(838.125)	(767.896)	(767.395)
	(57.808.691)	(31.593.530)	(25.752.456)	(7.210.758)

19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Kambio karları	19.031.365	10.333.506	3.256.098	559.824
Faiz gelirleri (*)	395.426	23.876	263.370	137.736
	19.426.791	10.357.382	3.519.468	697.560

(*) 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi için ilgili tutarının tamamı (30 Haziran 2021: 263.370 TL) Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarına ilişkin olarak elde ettiği adet gelirlerinden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Kambio zararları	(1.987.143)	3.778	(61.282)	(60.713)
	(1.987.143)	3.778	(61.282)	(60.713)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ticari ve diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	-	40.738	-	334.499
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	-	40.092	-	109.685
	-	80.830	-	444.184

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

Finansal yatırımlar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	212.120.597	193.891.484
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	212.120.597	193.891.484
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	539.600.316	517.432.194
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	95.631	108.726
- İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon	539.504.685	517.323.468
	751.720.913	711.323.678

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarından olan finansal yatırımları toplam finansal yatırımlarının %28'sini oluşturmaktadır (31 Aralık 2021: %27).

Ticari borçlar

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

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar
Yıldız Holding A.Ş. (**)	-	270.670.995	-	213.756.943
Most Bilgi Sistemleri Tic. A.Ş.	16.384	-	26.818	-
Şok Marketler Ticaret A.Ş.	942	-	-	-
İzsal Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	511	-	1.833	-
Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş.	302	-	16.769	-
	18.139	270.670.995	45.420	213.756.943

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Ticari borçlar (Devamı)

- (*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları toplam ticari borçlarının %1'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2021: %36).
- (**) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 270.670.995 TL tutarındaki ilişkili taraflara olan diğer borç tutarı, (31 Aralık 2021: 213.756.943). 2 Ocak 2018 tarihinde finansal borç geri ödemesi için kullanılmış olup, ilgili tutar Yıldız Holding'in kullanmış olduğu sendikasyon kredisi borcundan oluşmaktadır.

Hasılat

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım Tic. A.Ş.	-	-	152.870	-
	-	-	152.870	-

Satışların Maliyeti

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	2.045.291	1.068.859	1.765.610	911.911
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	1.777.819	923.961	1.521.391	774.040
Pakyağ San. Tic. A.Ş.	-	-	-	(55.556)
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	76.610	-
	3.823.110	1.992.820	3.363.611	1.630.395

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

Yatırım faaliyetlerinden gelir

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Yıldız Holding A.Ş.	395.413	23.876	263.370	137.735
	395.413	23.876	263.370	137.735

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemler içerisinde Şirket'in ilişkili taraflarından elde ettiği yatırım faaliyetlerinden gelirleri toplam yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin %2'sidir. (30 Haziran 2021: %7).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansman Giderleri

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Yıldız Holding A.Ş.				
Faiz ve komisyon giderleri (*)	(12.815.479)	(6.915.558)	(8.064.100)	(4.000.563)
Kur farkı gideri	(34.211.268)	(24.684.265)	(16.583.375)	(4.319.901)
	(47.026.747)	(31.599.823)	(24.647.475)	(8.320.464)

(*) Şirket'in Yıldız Holding A.Ş.'ye olan borçlarına istinaden birebir ve aynı şartlar ile aktarılan sendikasyon kredisine ilişkin Ağustos 2020 tarihinde tüm kredi veren bankalar ile tadil anlaşması imzalanmıştır. Bu kapsamda, orijinal vadelerdeki ve faiz oranı riskindeki değişimler önemli bir değişiklik olarak kabul edilmiştir. Orijinal para biriminde ve faiz oranında herhangi bir değişiklik olmayan kredilerde ise, orijinal etkin faiz oranı ile iskonto edilen yeni şartlara göre oluşmuş nakit akışlarının net bugünkü değerinden en az %10 farklı olanları da önemli değişiklik olarak kabul edilmiştir. Bu krediler, eski finansal yükümlülüğün ortadan kalkması ve yeni bir finansal yükümlülüğün finansal tablolara alınması şeklinde değerlendirilmiş ve uzun vadeli ticari olmayan diğer borçlarında sendikasyon kredisi dahilinde gerçekleştirilen tadil sözleşmesi çerçevesinde anlaşılan faiz oranı ile piyasada geçerli olan faiz oranları arasında oluşan 24.415.373 TL olumlu fark, 31 Aralık 2020 tarihinde TFRS 9 uyarınca, kar veya zararda muhasebeleştirilmiştir. Takip eden dönemlerde kredi vadesinin yaklaşmasıyla birlikte faiz oranları arasındaki fark, kur farkı etkisinde dahil edilerek "Diğer finansman gelirleri/giderleri" altında takip edilmeye devam etmektedir. (30 Haziran 2022: 21.900.439)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Yönetim kurulu huzur hakkı	65.849	37.086	18.993	-
	65.849	37.086	18.993	-

21 - 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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

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

Finansal risk faktörleri

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

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

Döviz kuru riski

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

	30 Haziran 2022				31 Aralık 2021			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	256.991	13.253	2.083	-	220.126	14.085	2.147	-
Ticari alacaklar	92.451.313	5.548.644	180	-	47.913.520	3.594.478	180	-
Diğer alacaklar	292.054	16.996	511	-	329.766	24.163	511	-
Dönen varlıklar	93.000.358	5.578.893	2.774	-	48.463.412	3.632.726	2.838	-
Toplam varlıklar	93.000.358	5.578.893	2.774	-	48.463.412	3.632.726	2.838	-
Ticari borçlar	973.971	-	56.072	-	32.248	594	1.613	-
Diğer borçlar	387.349	17.305	5.701	-	316.665	17.305	5.701	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	241.281	1.232	12.709	-	208.156	1.232	12.709	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)	1.602.601	18.537	74.482	-	557.069	19.131	20.023	-
Diğer borçlar	180.632.873	10.841.398	-	-	138.919.780	10.422.371	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler (-)	180.632.873	10.841.398	-	-	138.919.780	10.422.371	-	-
Toplam yükümlülükler (-)	182.235.474	10.859.935	74.482	-	139.476.849	10.441.502	20.023	-
Net yabancı para yükümlülükler	(89.235.116)	(5.281.042)	(71.708)	-	(91.013.437)	(6.808.776)	(17.185)	-

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	16,6614	13,3290
Avro	17,3701	15,0867

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

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

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

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

	30 Haziran 2022			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(8.798.955)	8.798.955	(8.798.955)	8.798.955
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(8.798.955)	8.798.955	(8.798.955)	8.798.955
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	(124.558)	124.558	(124.558)	124.558
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	(124.558)	124.558	(124.558)	124.558
TOPLAM	(8.923.513)	8.923.513	(8.923.513)	8.923.513

	31 Aralık 2021			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında (%10) değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(9.075.419)	9.075.419	(9.075.419)	9.075.419
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(9.075.419)	9.075.419	(9.075.419)	9.075.419
Avro'nun TL karşısında (%10) değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	(25.925)	25.925	(25.925)	25.925
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	(25.925)	25.925	(25.925)	25.925
TOPLAM	(9.101.344)	9.101.344	(9.101.344)	9.101.344

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

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

Kredi riski

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

<i>Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri</i>	Alacaklar				Bankalardak i Mevduat
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		
30 Haziran 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	92.451.313	80.830	8.056.795	338.614
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7.942.145	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	92.451.313	80.830	114.650	338.614
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	7.942.145	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	22.801.927	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(14.859.782)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7.942.145	-

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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 bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

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

30 Haziran 2022	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	1.228.082	1.228.082	1.209.943	18.139	-
Diğer borçlar	271.151.082	293.051.521	-	480.087	292.571.434
Diğer yükümlülükler	2.245.941	2.245.941	723.219	1.522.722	-
Toplam yükümlülük	274.625.105	296.525.544	1.933.162	2.020.948	292.571.434

31 Aralık 2021	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	125.017	125.017	79.597	45.420	-
Diğer borçlar	214.165.349	236.641.893	-	408.406	236.233.487
Diğer yükümlülükler	1.628.778	1.628.778	356.905	1.271.873	-
Toplam yükümlülük	215.919.144	238.395.688	436.502	1.725.699	236.233.487

Sermaye riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı Dipnot 9'da açıklanan kredileri de içeren borçlar, Dipnot 3' de açıklanan nakit ve nakit benzerleri, ve sırasıyla Dipnot 13'te açıklanan ödenmiş sermaye, değer artış fonları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl karlarını ve net dönem karını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

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

Sermaye riski (Devamı)

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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	271.151.082	214.165.349
Eksi: Hazır değerler (ilişkili taraflardan diğer alacaklar dahil)	(419.444)	(701.440)
Net borç	270.731.638	213.463.909
Toplam öz sermaye	673.636.622	650.337.731
Toplam sermaye	944.368.260	863.801.640
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	0,40	0,33

22 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

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

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

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

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

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

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

22 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler (Devamı)

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit değerler ve bankalar	338.614	338.614	257.256	257.256
Finansal yatırımlar	225.197.123	751.720.913	225.197.123	711.323.678
Ticari alacaklar	92.451.313	92.451.313	47.913.520	47.913.520
Diğer alacaklar	8.137.625	8.137.625	8.301.438	8.301.438
Finansal yükümlülükler				
Ticari borçlar	1.228.082	1.228.082	125.017	125.017
Diğer borçlar	293.051.521	271.151.082	236.641.894	214.165.349

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	212.216.228	-	-	212.216.228
Yatırım amaçlı menkul kıymetler	539.504.685	-	-	539.504.685
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	193.785.000	193.785.000
Toplam	751.720.913	-	193.785.000	945.505.913

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	194.000.210	-	-	194.000.210
Yatırım amaçlı menkul kıymetler	517.323.468	-	-	517.323.468
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	193.785.000	193.785.000
Toplam	711.323.678	-	193.785.000	905.108.686

23 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.