

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**01 OCAK – 30 HAZİRAN 2022
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01 OCAK – 30 HAZİRAN 2022
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kurucu Yönetim Kurulu'na

Giriş:

Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ('Fon') 30 Haziran 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotların sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tabloların 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 sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulamasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına 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 ilişkideki ara dönem finansal tabloların, Fon'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmanıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 29 Temmuz 2022

İtimat Bağımsız Denetim A.Ş.

Aydın Dede
Sorumlu Denetçi



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İÇİNDEKİLER		SAYFA NO
FİNANSAL DURUM TABLOSU		I
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU		II
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU		III
NAKİT AKIM TABLOSU		IV
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR		1-23
NOT 1	Fon Hakkında Genel Bilgiler	1-2
NOT 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	3-11
NOT 3	Bölgümlere Göre Raporlama	11
NOT 4	İlişkili Taraf Açıklamaları	11
NOT 5	Alacak ve Borçlar	12
NOT 6	Borçlanma Maliyeti	13
NOT 7	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlölükler	13
NOT 8	Niteliklerine Göre Giderler	13
NOT 9	Diğer Varlık ve Yükümlölükler	14
NOT 10	Toplam Değer/Net Değer Varlık Değerinde Artış/Azalış	15
NOT 11	Fiyat Raporundaki ve Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri Mutabakatı	15
NOT 12	Hasılat	16
NOT 13	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Ve Giderler (Net)	16
NOT 14	Finansman Giderleri	16
NOT 15	Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	16
NOT 16	Kur Değışiminin Etkileri	17
NOT 17	Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama	17
NOT 18	Türev Araçlar	17
NOT 19	Finansal Araçlar	17
NOT 20	Krediler	17
NOT 21	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi	17-22
NOT 22	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	22
NOT 23	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	22
NOT 24	Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyebilen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir Ve Anlaşılır Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	23



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		30.06.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	250.761	1.181.109
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri	7, 23	0	0
Ters Repo Alacakları	5	0	0
Takas Alacakları	5	0	0
Diğer Alacaklar	5	5.453.071	6.294.552
Finansal Varlıklar	19	0	0
Teminata Verilen Finansal Varlıklar	19	0	0
Diğer Varlıklar	9	1.020.376.153	1.020.210.963
TOPLAM VARLIKLAR (A)		1.026.079.985	1.027.686.624
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Repo Borçları	5	0	0
Takas Borçları	5	0	0
Krediler	20	0	0
Finansal Yükümlülükler	19	0	0
Diğer Borçlar	5	11.753.639	11.412.551
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ HARIÇ) (B)		11.753.639	11.412.551
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (A-B)		1.014.326.346	1.016.274.073

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01.-30.06.2022 ve 01.01.-30.06.2021 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	54.946	63.783
Temettü Gelirleri	12	0	0
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	(6)	0
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	(29.242)	(777)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12, 13	3.108.237	1.850.133
Esas Faaliyet Gelirleri		3.133.935	1.913.139
Yönetim Ücretleri	8	(787.242)	(495.552)
Performans Ücretleri	8	0	0
Saklama Ücretleri	8	(177.602)	(90.309)
MKK Ücretleri	8	0	0
Denetim Ücretleri	8	(12.500)	0
Danışmanlık Ücretleri	8	0	(4.200)
Kurul Ücretleri	8	(101.502)	(45.541)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8, 13	(4.002.816)	(2.071.798)
Esas Faaliyet Giderleri		(5.081.662)	(2.707.400)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		(1.947.727)	(794.261)
Finansman Giderleri		0	0
Net Dönem Karı/Zararı (A)		(1.947.727)	(794.261)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		0	0
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(1.947.727)	(794.261)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01. -30.06.2022 ve 01.01. -30.06.2021 DÖNEMLERİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		30.06.2022	30/06/2021
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		1.016.274.073	455.954.524
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	10	(1.947.727)	(794.261)
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	0	0
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	0	0
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		1.014.326.346	455.160.263

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01. -30.06.2022 ve 01.01. -30.06.2021 DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(928.841)	93.158
Net Dönem Karı/Zararı		(1.947.727)	(794.261)
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(25.704)	(64.560)
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(54.946)	(63.783)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	29.242	(777)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	12	0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		989.644	888.196
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	841.481	(31.810)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	341.088	985.703
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(192.925)	(65.697)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(983.787)	29.375
Alınan Temettü	12	0	0
Alınan Faiz	12	54.946	63.783
Faiz Ödemeleri		0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	0
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	0
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	0	0
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	0	0
Kredi Ödemeleri		0	0
Faiz Ödemeleri		0	0
Alınan Krediler		0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	0
Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(928.841)	93.158
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		0	0
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(928.841)	93.158
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.179.545	779.583
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	23	250.704	872.741

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu, Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Sermaye Piyasası Kanunu'na dayanılarak ve iç tüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere halktan katılma payları karşılığı toplanacak paralarla, katılma payları sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü yönetmek amacıyla 23 Ekim 2018 tarihinde "Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu" ("Fon") adıyla kurulmuştur. Fon, 24 Ekim 2018 tarihinde katılma belgesi ihracına başlamıştır.

Fon Yöneticisi ve Saklayıcı Kuruluş ile ilgili bilgileri aşağıdaki gibidir:

Yönetici 'nin Unvanı:

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon ' un Kayıtlı Adresi:

Merkez Mah Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark, İstanbul

Saklayıcı Kuruluş'un Unvanı:

QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Fon Süresi

Fon süresiz olarak kurulmuştur. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer alan esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

Fon Portföyünün Yönetimi:

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışardan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların bu ihraç belgesindeki portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon Yönetim Ücretleri:

Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon mal varlığından günlük 4.398 TL (BSMV dahil değildir) tutar, Fon portföyünden yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenir. Yönetim ücreti üç aylık olarak Mart, Haziran, Eylül ve Aralık dönemlerini takip eden 3 iş günü içerisinde tahsil edilmektedir. Fon yönetim ücretinde, her yılbaşında yılın ilk iş günü yıllık TÜİK Yurtiçi Üretici ve Tüketici Fiyat Endeksleri değişimleri ortalama oranı (YİÜFE + TEFE /2) kadar artış gösterecektir. Bu şekilde tahsil edilecek yönetim ücretinin Fon'un toplam gider oranının aşılmasına neden olması halinde yönetim ücretleri, fon toplam değerinin yüzde 1'i olarak uygulanır.

Denetim Ücretleri:

SPK 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fonun Sona Ermesi Ve Fon Varlığının Tasfiyesi:

Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir ve fon'un tasfiye süreci başlar.

- Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve gayrimenkul yatırımı yapılamaz.
- Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun gayrimenkulleri satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir.
- Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Gayrimenkul Sermayesi Yatırımlarına İlişkin Yatırım Sınırlamaları:

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.



NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

1. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

1.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Uygulanan muhasebe standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hükmü altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Uygunluk Beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına

İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ne uygun olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 29 Temmuz 2022 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TMS/TFRS’ nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS’ nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

1.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 31 Mart 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 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); 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.



1.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. 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.

b) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan diğer yeni standartlar, mevcut standartlardaki değişiklikler ve yorumlar, Şirket’in faaliyetleri ile ilgili olmadığından listelenmemiştir.

c) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- 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 yansıtabilir.

-TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” da yapılan değişiklikler’ bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” 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’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.



1.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

- TMS 12, Tek bir işlemten 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 muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir

1.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

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



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediğinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kâr/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Fon'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur.

Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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 gelir tablosunda muhasebeleştirilir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zarar sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat 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.

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un 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 kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr 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, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler 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.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti Yabancı para çevrimi

Fon'un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL'dir. Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL'ye çevrilmiştir." Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler ("Repo"), finansal durum tablosunda "Teminata verilen finansal varlıklar" altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satın ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satın taahhüdü ile alınmış menkul kıymet ("Ters repo") işlemleri finansal durum tablosunda "Ters repo alacakları" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satın fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi"ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gelir/giderin tanınması Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerleme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibariyle (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları" hesabına kaydolunur.

Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık %1 'dir.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlendirilmesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:
 - (a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - (b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - v) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - vi) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır. vii)(vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
 - (c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler

Fonun finansal durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkan vermek üzere 30 Haziran 2022 tarihli Finansal Durum Tablosu, 31 Aralık 2021 tarihli Finansal Durum Tablosu ile; 1 Ocak – 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Nakit Akış Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değişim Tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2021 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli finansal araçlara yatırım yapma amacıyla tek faaliyet bölümlü olarak yapılmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbirleriyle ilişkili olduğundan, finansal tablolar fonun tüm faaliyetlerini yansıtmaktadır.

NOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayı aşağıda açıklanmıştır.

Açıklama	30.06.2022	31.12.2021
VARLIKLAR		
Diğer Alacaklar	0	0
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Gider Karşılığı Alacaklar)	0	0
YÜKÜMLÜLÜKLER		
Diğer Borçlar	400.218	261.696
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Yönetim Ücreti)	400.218	261.696

Açıklama	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	0	0
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Gider Karşılığı Gelir)	0	0
Esas Faaliyet Giderleri	(787.242)	(495.552)
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Yönetim Ücreti)	(787.242)	(495.552)



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 5 – ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar

Ters Repo Alacakları

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

Takas Alacakları

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

Diğer Alacaklar

	30.06.2022	31.12.2021
Alacaklar	5.386.179	6.227.660
Diğer Alacaklar	66.892	66.892
Toplam	5.453.071	6.294.552

Borçlar

Repo Borçları

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

Takas Borçları

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

Diğer Borçlar

	30.06.2022	31.12.2021
Ödenecek Fon Yönetim Ücretleri (Not 4)	400.218	261.696
Denetim Ücreti	0	0
Ödenecek SPK Kayda Alma Ücreti	50.716	50.812
Saklama Komisyonları	41.778	18.094
Fon Pay Geri Alımı	0	0
KYD Benchmark Kullanım Ücreti	0	0
Satıcılar	2.821.934	2.676.736
Alınan Depozitolar	1.126.355	1.106.292
Peşin Alınan Kira Bedelleri	6.850.234	6.836.621
Diğer	462.403	462.301
Toplam	11.753.639	11.412.551



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 6 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

NOT 7 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

NOT 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Yönetim Ücretleri	(787.242)	(495.552)
Performans Ücretleri	0	0
Saklama Ücretleri	(177.602)	(90.309)
MKK Ücretleri	0	0
Denetim Ücretleri	(12.500)	0
Danışmanlık Ücretleri	0	(4.200)
Kurul Ücretleri	(101.502)	(45.541)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(4.002.816)	(2.071.798)
Toplam	(5.081.662)	(2.707.400)



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.06.2022	31.12.2021
Gayrimenkul Yatırımları (*)	1.015.739.401	1.015.739.401
Devreden KDV	4.341.491	4.427.671
Diğer Varlıklar	295.261	43.891
Toplam	1.020.376.153	1.020.210.963

(*)- Gayrimenkul Yatırımlarının adet, maliyet değeri, piyasa değeri ve kayıtlı değeri aşağıda açıklanmıştır.

	30.06.2022			
	Adet	Maliyet Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	306	338.131.402	1.015.739.401	1.015.739.401
Toplam	306	338.131.402	1.015.739.401	1.015.739.401

	31.12.2021			
	Adet	Maliyet Değeri	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	306	338.131.402	1.015.739.401	1.015.739.401
Toplam	306	338.131.402	1.015.739.401	1.015.739.401

(*)- Gayrimenkul Yatırımlarının genel bilgisi, değerlendirme yöntemi, değerlendirme şirketi ve değerlendirilmiş tutarı aşağıda açıklanmıştır.

	30.06.2022			
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Maslak 1453 Projesinde B4 Bloкта Yer Alan 236 Adet Bağımsız Bölüm	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.12.2021	815.424.401
Maslak 1453 Projesinde Yer Alan 50 Adet Bağımsız Bölüm	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2021	142.180.000
Metropol İstanbul A Blok 20 Adet Bağımsız Bölüm	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2021	58.135.000
Toplam				1.015.739.401

	31.12.2021			
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Maslak 1453 Projesinde B4 Bloкта Yer Alan 236 Adet Bağımsız Bölüm	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.12.2021	815.424.401
Maslak 1453 Projesinde Yer Alan 50 Adet Bağımsız Bölüm	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2021	142.180.000
Metropol İstanbul A Blok 20 Adet Bağımsız Bölüm	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2021	58.135.000
Toplam				1.015.739.401



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 10 - TOPLAM DEĞER/NET DEĞER VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)

Birim Pay Değeri

	30.06.2022	31.12.2021
Fon Toplam Değeri	1.014.326.346	1.016.274.073
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet)	356.614.959	356.614.959
Birim Pay Değeri (TL/Adet)	2,844318	2,849780

Katılma Belgeleri Hareketleri

	30.06.2022		31.12.2021	
	Adet	Tutar	Adet	Tutar
1 Ocak	356.614.959	361.469.743	356.614.959	361.469.743
Satışlar (Adet)	0	0	0	0
Geri Alışlar (Adet)	0	0	0	0
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet)	356.614.959	361.469.743	356.614.959	361.469.743

Toplam Değer/Net Varlık Değerinde Değişim

	30.06.2022	31.12.2021
Dönem Başı Toplam Değer Net Varlık Değeri	1.016.274.073	455.954.524
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	(1.947.727)	560.319.549
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	0	0
Katılma Payı İade Tutarı (-)	0	0
Dönem Sonu Toplam Değer/Net Varlık Değeri	1.014.326.346	1.016.274.073

NOT 11-FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30.06.2022	31.12.2021
Finansal Durum Tablosundaki Değer	1.014.326.346	1.016.274.073
Fiyat Raporundaki Değer	1.014.326.346	1.016.274.073
Fark	0	0



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 12 - HASILAT

Esas Faaliyet Gelirleri

	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Faiz Gelirleri	54.946	63.783
Temettü Gelirleri	0	0
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmiş Karlar/Zararlar (NET)	(6)	0
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmemiş Karlar/Zararlar (NET)	(29.242)	(777)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.108.237	1.850.133
Toplam	3.133.935	1.913.139

NOT 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
İhraççı Faiz Geliri	0	0
Konut Kiraları	3.061.543	1.849.281
Diğer	46.694	852
Toplam	3.108.237	1.850.133

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Bakım Onarım Tadilat vb. Giderler	0	(22.350)
Tapu, Harç, Tescil vb. Giderleri	0	0
Varlıkların Yön. İlişkin Hzm. Sağ. Ödeme	(2.247.495)	(995.805)
Emlak Vergisi Gideri	(710.082)	(566.861)
Vergi, Resim ve Harçlar	(1.520)	(2.923)
Elektrik giderleri	(836.051)	(281.237)
Vergi Beyannameleri Smm Ödemesi	(5.400)	0
Sigorta Ücretleri	(192.139)	(151.955)
Haberleşme Giderleri	0	(30.308)
İhraç İçin Ödenen Kanuni Ücretler	0	0
KAP Ücreti	(6.159)	0
Diğer	(3.970)	(20.359)
Toplam	(4.002.816)	(2.071.798)

NOT 14 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

NOT 15 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).



NOT 16 - KUR DEĞİŞİMLERİNİN ETKİSİ

Dönem sonları itibarıyla oluşan katılma payları değer artış/azalış hesabında (27.878.44) TL tutarındaki vadesiz mevduat değerlemesi ilişikteki finansal tablolarda finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zararda hesabında gösterilmiştir.

NOT 17 - YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak finansal tablo hazırlayan işletmeler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı uygulanmamıştır.

NOT 18 - TÜREV ARAÇLAR

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

NOT 19 – FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

NOT 20 – KREDİLER

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

NOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Kredi Riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon'un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar														
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar							Nakit ve Nakit Benzerleri		Döviz Alacakları	Finansal Varlıklar	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Banka	Diğer									
Cari Dönem															
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	0	0	0	5.453.071	250.761	0	0	0	5.703.832					
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı															
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	5.453.071	250.761	0	0	0	5.703.832					
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar									
Önceki Dönem	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		Döviz Alacakları	Finansal Varlıklar	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Banka	Diğer				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	0	0	6.294.552	1.181.109	0	0	0	7.475.661	
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	0	0	6.294.552	1.181.109	0	0	0	7.475.661	
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon'un faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Fon'un ilgili finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal araçları bulunmamaktadır.

Fon'un ilgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçların dağılımı aşağıda sunulmuştur.

Faiz Pozisyonu Tablosu

		30.06.2022	31.12.2021
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal Varlıklar	Vadeli mevduat	152.985	1.100.005

Likidite Riski

Likidite riski, Fon'un 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. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmamak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Fon'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Cari Dönem	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	11.753.639	11.753.639	11.753.639	0	0	0
Takas Borçları	0	0	0	0	0	0
İlişkili taraflara diğer borçlar	400.218	400.218	400.218	0	0	0
Diğer Borçlar	11.353.421	11.353.421	11.353.421	0	0	0

Önceki Dönem	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	11.412.551	11.412.551	11.412.551	0	0	0
Takas Borçları	0	0	0	0	0	0
İlişkili taraflara diğer borçlar	261.696	261.696	261.696	0	0	0
Diğer Borçlar	11.150.855	11.150.855	11.150.855	0	0	0



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Fonun 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarih, itibarıyla kur riskleri aşağıdaki gibidir.

	Cari Dönem			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve Nakit Benzerleri	93.454	5.609	0	0
Finansal Varlıklar	0	0	0	0
Toplam	93.454	5.609	0	0

	Önceki Dönem			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve Nakit Benzerleri	0	0	0	0
Finansal Varlıklar	0	0	0	0
Toplam	0	0	0	0

Cari Dönem				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	9.345	(9.345)	0	0
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	0	0	0	0
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	9.345	(9.345)	0	0
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	0	0	0	0
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	0	0	0	0
6- Avro Net Etki (4+5)	0	0	0	0
Diğer döviz kurlarının ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	0	0	0	0
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	0	0	0	0
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	0	0	0	0
TOPLAM (3+6+9)	9.345	(9.345)	0	0

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmüş ve kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Borçlanma senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal Yükümlülükler

Yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 23 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

	30.06.2022	31.12.2021
Kasa	0	0
Bankalar	250.761	1.181.109
Vadesiz Mevduat	97.776	81.104
Vadeli Mevduat	152.985	1.100.005
Borsa Para Piyasası Alacakları	0	0
Diğer Hazır Değerler	0	0
Toplam	250.761	1.181.109

Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri

	30.06.2022	31.12.2021
Nakit ve Nakit Benzerleri	250.761	1.181.109
Faiz Tahakkukları (-)	(57)	(1.564)
Toplam	250.704	1.179.545

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 24 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867(mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliği (11-14.2) ve 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (11-14.2)'de Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (11-14.2.a) ile Menkul Kıymet Yatırım Fonları tarafından düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

