



UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİM KURULU

(1 OCAK 2025 – 30 HAZİRAN 2025)

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

GENEL BİLGİLER	3
Şirket Bilgileri	3
Ortaklık Yapısı ve Dönem İçinde Değişiklikler	3
Yönetim Kurulu	3
Yönetim Kurulu Komiteleri	4
Bağlı Ortaklık ve İştirakler	5
Organizasyon Yapısı.....	5
FAALİYET BİLGİLERİ	5
Şirketimiz Faaliyetleri	5
İlişkili Taraf İşlemleri	6
Diğer Konular	6
FİNANSAL DURUM	7
Finansal Bilgiler	7
Finansal Yapı	9
Sermaye Piyasası Araçları	9
RİSK YÖNETİMİ	10
DİĞER HUSUSLAR.....	11
Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar.....	11
Finansal Tablolarda Enflasyon Düzeltilmesi	11
YÖNETİM KURULU KARARI	11

GENEL BİLGİLER

Şirket Bilgileri

Ticaret unvanı: Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.

Ticaret sicili numarası: İstanbul / 338451

Şirket Adresi: Levazım Mah. Vadi Cad. Zorlu Center No:2 İç Kapı No: 141 Beşiktaş/İstanbul

Telefon: +90 533 895 99 60

E-posta adresi : yatirimci.iliskileri@ufukyyg.com.tr

İnternet Sitesi Adresi: <https://www.ufukyyg.com.tr/>

Faaliyet Konusu: Yatırım yönetimi, danışmanlık, alım satım ticareti, ithalat ve ihracat işleri

Şirketimiz 1995 yılında finansal kiralaması konusunda faaliyet göstermek üzere Site Finansal Kiralama Anonim Şirketi unvanı altında kurulmuş, 2002 yılında Şirket unvanı, FFK Fon Finansal Kiralama Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirketimiz Toprak Finansal Kiralama A.Ş 'nin %83,8 oranındaki hissesini 2005 yılında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'ndan ve %1,2 oranındaki hissesini de daha sonraki tarihlerde küçük ortaklardan satın almak suretiyle, Toprak Finansal Kiralama A.Ş 'nin %85 oranındaki hissesine sahip olmuştur. 06.10.2006 tarihinde, bağlı ortaklığı Toprak Finansal Kiralama A.Ş 'nin tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle birleşmesi üzerine Şirketimiz Borsada işlem gören bir şirket haline gelmiştir.

2015 yılında Şirketimizin unvanı Fon Sınai Yatırımlar A.Ş. ve faaliyet konusu ise Yatırım yönetimi, danışmanlık, alım satım ticareti, ithalat ve ihracat işleri şeklinde değiştirilmiştir. 2016 yılında ise unvanı Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. olarak belirlenmiştir.

Ortaklık Yapısı ve Dönem İçinde Değişiklikler

Dönem içinde Şirketimiz ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Şirketimizin Sermayesi 46.846.881 TL olup, paylarında imtiyaz bulunmamaktadır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla sermayede %5'ten fazla paya sahip ortaklarımız aşağıda gösterilmiştir:

Ortağın Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Lydia Holding A.Ş.	28.186.749	60,17
Diğer	18.660.132	39,83
Toplam	46.846.881	100,00

Yönetim Kurulu

Şirketimizin 09.12.2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Kurumsal Yönetim İlkeleri ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyesi Abdullah YAVAŞ, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere 02.06.2025 tarihinde görevden ayrılan Hüseyin KAYA'nın yerinde görev süresini tamamlamak üzere Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. (*) 30.06.2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Adı Soyadı	Unvanı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Seçildiği Genel Kurul Tarihi ve Görev Süresi
Enver Çevik	Başkan	Görevli	09.12.2024; 3 yıl
Kemal Akkaya	Başkan Vekili	Görevli Değil	09.12.2024; 3 yıl
Abdullah Yavaş	Üye	Görevli	09.12.2024; 3 yıl
Uğur Gülen	Bağımsız Üye	Görevli Değil	09.12.2024; 3 yıl
Prof. Dr. Duygu Aydın	Bağımsız Üye	Görevli Değil	09.12.2024; 3 yıl

(*) Sn. Abdullah YAVAŞ 25.07.2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa etmiş olup, boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine ilk genel kurul' a kadar görev yapmak üzere Dr. Semra DEMİRCİOĞLU seçilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 394. Maddesi hükümlerine göre, genel kurul kararıyla huzur hakkı ödenmektedir.

Yönetim Kurulu Komiteleri

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, yönetim kurulunca, yönetim kurulu bünyesinde görev yapan komitelerin başkan ve üyeleri ile komitelerin çalışma esasları belirlenmiş olup, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta duyurulmuştur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sayısının kısıtlı olması nedeniyle, üyeler birden fazla komitede görev almaktadır. Komitelerin sekreteryahizmetleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yerine getirilmektedir. Komitelerin başkan ve üyeleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

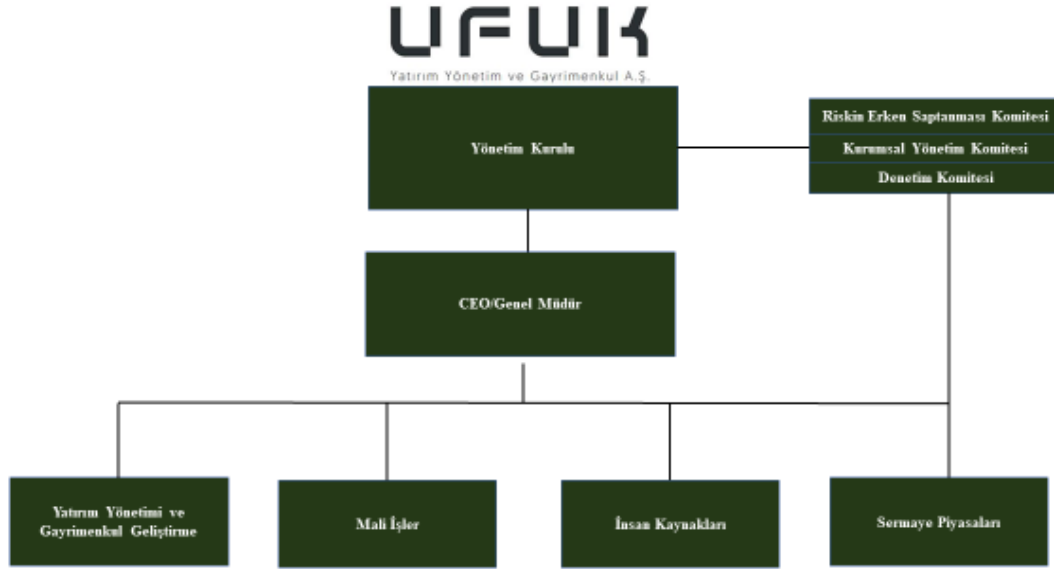
Komite Adı	Komite Üyeleri
Denetim Komitesi	Uğur Gülen (Başkan) Prof Dr. Duygu Aydın (Üye)

Kurumsal Yönetim Komitesi	Prof Dr. Duygu Aydın (Başkan) Uğur Gülen (Üye)
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Uğur Gülen (Başkan) Prof Dr. Duygu Aydın (Üye)

Bağlı Ortaklık ve İştirakler

Şirketimizin bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmamaktadır.

Organizasyon Yapısı



Şirketimiz 30.06.2025 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamakta olup, yönetim destek faaliyetlerinin ayrı bir organizasyon altında yapılması yerine ana ortağımız Lydia Holding A.Ş. çatısı altında tek organizasyonda yapılmasının Şirketimiz açısından sistem, donanım ve diğer ekipmanlar ile personel giderlerinde önemli mali tasarruflar sağladığı dikkate alınarak, bu tür hizmetler Lydia Holding A.Ş.’den tedarik edilmektedir.

FAALİYET BİLGİLERİ

Şirketimiz Faaliyetleri

Şirketimizin faaliyet konusu, Esas Sözleşmede, “Tüm sektörlerde yatırım, danışmanlık, alım-satım ticareti, ithalat ve ihracat yapmak” olarak belirlenmiştir. Şirketimiz finansal kaynakları dönem sonu itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, Şirketimizin İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesiinde yüzölçümü 106.590,17 m2 olan 11

adet arsa vasfı taşıyan taşınmazı bulunmaktadır. 2025 yılında faiz oranı düştükçe kentsel dönüşümle birlikte gayrimenkul sektöründe talep artışı beklenmektedir.

İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin ilişkili taraf işlemleri 30 Haziran 2025 tarihli Finansal Tabloların 19 numaralı dipnotunda açıklanmıştır.

Diğer Konular

Esas Sözleşme Değişikliği

Dönem içinde Esas Sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

Yatırım ve Teşvikler

Şirketimizin dönem içinde maddi duran varlık yatırımı ve buna bağlı olarak yarlandığı bir yatırım teşviki bulunmamaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan Davalar

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır. Devam eden dava ve icra takipleri ilgili ayrılan karşılık tutarları 30.06.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan Finansal Tabloların 8 ve 15 numaralı dipnotlarında açıklanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Toplu İş Sözleşmeleri

Şirketimizin Ücret Politikası çerçevesinde, piyasa koşulları ve Şirketimiz içi dengeler göz önünde bulundurularak, eşit işe eşit ücret prensibi esas alınmakta, ücret kademelerinin belirlenmesinde ve güncellenmesinde piyasa eğilimleri ve performans değerlendirmeleri dikkate alınmakta, çalışanlara ücretlere ek olarak unvanları doğrultusunda bazı yan hak paketleri de sağlanabilmekte, çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilmekte, yıllık ücret artışı, işverenin gerekli gördüğü dönemlerde ve belirlenen oranlarda ücretlere yansıtılmaktadır. Şirketimiz ve çalışanlar arasında toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

Kar Payı Dağıtılmaması

Şirketimizin 2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 29.04.2025 tarihinde yapılmış olup Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre (-) 240.690.496,00 TL net dönem zararı edildiği, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan kayıtlara göre (-) 484.122.485,59 TL net dönem zararı bulunduğu, Sermaye Piyasası Mevzuatına göre düzenlenen 2024 yılına ait Kar Dağıtım Tablosuna göre net dağıtılabilir kâr kalmadığı görülmüştür. Yönetim Kurulunun kâr dağıtımını yapılmaması ve yasal kayıtlara göre

Çıkarılan 31.12.2023 tarihli bilançoda kâr yedekleri, sermaye yedekleri ve sermaye düzeltme olumlu farkları hesaplarında yer alan enflasyon farklarının sırasıyla 31.12.2023 tarihli bilançoda bulunan geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilerek, geçmiş yıllar zararlarının kapatılması önerisi oybirliği ile kabul edilmiştir.

FİNANSAL DURUM

Finansal Bilgiler

Şirketimizin 01.01.2025-30.06.2025 ara dönem finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirketimizin 30.06.2025 tarihi itibarıyla sınırlı bağımsız denetimden geçmiş Finansal Durum Tablosu ile 01.01.2025-30.06.2025 dönemine ait Gelir (Kar veya Zarar) Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları aşağıda sunulmuştur.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş
Varlıklar	Dipnot Referansları	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		110.651.534	125.322.993
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	78.306.115	81.739.011
Diğer Alacaklar	8	219.566	9.123.367
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	219.566	9.123.367
Diğer Dönen Varlıklar	9	32.125.853	34.460.615
Ara Yoplam		110.651.534	125.322.993
Duran Varlıklar		2.256.481.438	1.632.292.789
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	2.256.320.000	1.632.292.789
Maddi Duran Varlıklar	6	161.438	-
Toplam Varlıklar		2.367.132.972	1.757.615.782
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.229.829	1.650.034
Ticari Borçlar	4	3.700	295.053
- İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	4	3.700	295.053
Diğer Borçlar	8	911.692	1.063.707
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	911.692	1.063.707
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	314.437	291.274
ARA TOPLAM		1.229.829	1.650.034
Uzun vadeli yükümlülükler		232.829.733	25.284.467
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	7	232.829.733	25.284.467
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		2.133.073.410	1.730.681.281
Ödenmiş Sermaye	10	46.846.881	46.846.881
Sermaye Düzeltme Farkları	10	950.132.538	950.132.538
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(5.415.445)	(5.415.445)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	202.695.663	296.143.807
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	10	536.421.644	723.796.562
Net Dönem Karı/Zararı	10	402.392.129	(280.823.062)
Toplam kaynaklar		2.367.132.972	1.757.615.782

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR

VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

		Cari Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
		Sınırlı Bağımsız	Sınırlı Bağımsız	Sınırlı Bağımsız	Sınırlı Bağımsız
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmemiş	Geçmiş	Geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak -	1 Nisan -	1 Ocak -	1 Nisan -
	referansları	30 Haziran 2025	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024	30 Haziran 2024
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	12	-	-	74.661.117	36.726.234
Satışların maliyeti (-)	12	-	-	(20.080.230)	(10.706.693)
Brüt kar / (zarar)		-	-	54.580.887	26.019.541
Genel yönetim giderleri (-)	13	(5.257.268)	(2.580.855)	(17.995.216)	(7.738.161)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	1.279.872	425.294	14.483.249	4.927.361
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(7.606.465)	(7.591.654)	(919.584)	686.597
Esas faaliyet karı / (zararı)		(11.583.861)	(9.747.215)	50.149.336	23.895.338
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15	639.747.742	632.718.909	81.372.354	36.063.052
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	15	-	-	(5.580)	(3.904)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		628.163.881	622.971.694	131.516.110	59.954.486
Finansman gelirleri	16	-	-	9.763.106	101.273
Finansman giderleri (-)	16	(61.754)	(61.754)	(3.118.246)	3.474.784
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	21	(14.551.316)	(5.377.386)	(136.285.653)	(48.321.214)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar / (zarar)		613.550.811	617.532.554	1.875.317	15.209.329
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		(211.158.682)	(196.838.961)	(38.129.246)	(6.092.626)
- Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	7	(211.158.682)	(196.838.961)	(38.129.246)	(6.092.626)
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	10	402.392.129	420.693.593	(36.253.929)	9.116.703
Net Dönem Karı	10	402.392.129	420.693.593	(36.253.929)	9.116.703
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		402.392.129	420.693.593	(36.253.929)	9.116.703
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)		8,590	8,980	(0,774)	0,195
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	352.142.492	243.045.568
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				10.700	(476.033)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		-	-	14.267	(634.710)
Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme vergi etkisi		-	-	(3.567)	158.677
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gideri)		-	-	375.607.245	259.756.374
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme vergi etkisi		-	-	(23.475.453)	(16.234.773)
Toplam kapsamlı gelir		402.392.129	420.693.593	315.888.563	252.162.271

Finansal Yapı

Şirketimizin 30.06.2025 yılı sonunda özkaynak toplamı 2.133.073.410 TL, kısa vadeli yükümlülükler toplamı 1.229.829,00 TL ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı da 232.829.733 TL tutarındadır. Şirketimiz varlık ve faaliyetleri özkaynaklarla finanse edilmiş olup, banka ve finansal kurumlardan herhangi bir kredi kullanılmamıştır. Yönetim Kurulunca, Şirketimizin mali yapısının güçlü olduğu değerlendirilmiştir.

Sermaye Piyasası Araçları

Şirketimizin dönem içerisinde çıkardığı herhangi bir sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

RİSK YÖNETİMİ

COSO İç Kontrol Standartları, Uluslararası İç Denetim Standartları ve ISO 31000 Risk Yönetimi ve 27001 Bilgi Güvenliği Yönetimi Sistemi Standartlarına uygun olarak düzenlenen ve Şirketimiz Yönetim Kurulunca onaylanan Organizasyon Şeması, Görev Tanımları ve İş Akışları Prosedürü, Bilgi sistemleri Yönetimi Politika ve Prosedürleri ile Risk Yönetimi Prosedürü, Etik İlkeler, İnsan Kaynakları Politikası, Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esaslarında belirlenen ilke ve kurallar kapsamında; Şirket'in hedefleri doğrultusunda, Şirket faaliyetlerinin etkin ve verimli sürdürülmesi ile Şirket varlıklarının korunmasını sağlamak; Şirket veya düzenleyici kuruluşlar tarafından belirlenen standartlara uygun olarak iç ve dış finansal veya finansal olmayan raporların zamanında, tam ve doğru olarak hazırlanmasını ve ilgililere sunulmasını sağlamak; Şirket'in faaliyetlerini tabi olduğu kanun ve düzenlemelere uygun olarak yürütmek ana hedefler olarak belirlenmiştir.

İç denetim faaliyetleri kapsamında, Şirketimiz yönetimi tarafından inceleme, izleme ve gözetim faaliyetleri yürütülmekte olup, iç kontrol ve risk yönetim sistemi zayıflık veya açıklarını düzenli olarak değerlendirilmekte ve düzeltici önlemler alınmaktadır.

İç kontrol faaliyetleri kapsamında, işlemlerin kaydı ve dokümantasyonu yapılmakta, Yönetim Kurulu İç Yönergesi ve imza sirkülerinde işlem onay limitleri ve imza yetkililerine uygun olarak işlemler icra edilmekte, işlemin başlatılması, onaylanması, kaydedilmesi ile varlıkların saklanması konusunda görevler ayrılığı ilkeleri uygulanmakta, bilgi sistemlere erişim yetkileri verilmesi, kaldırılması, bilgi güvenliği önlemleri, verilerin tamlığı ve bütünlüğünün korunması için önlemler alınmakta, varlıklarının korunması kapsamında nakit, menkul kıymetler, stoklar ve diğer varlıkların kayıtları tutulmakta olup, bu varlıklara erişim yetkileri belirlenmiş ve korunması için gerekli önlemler alınmaktadır.

Risk yönetimi faaliyetleri kapsamında, Şirketimizin amaç ve hedeflerine erişilmesi için değer ifade eden hizmet, süreç, faaliyet, sistem, donanım, yazılım, bilgi gibi fiziksel olan veya olmayan tüm unsurları şeklinde varlıklarımız sınıflandırılmış, varlıkların sahibi birimler risk sorumlusu olarak atanmış, şirketin amaç ve hedefleri iç kontrol sisteminin üç temel amacı (şirketin faaliyetlerinin etkin ve verimli sürdürülmesi, iç ve dış raporlamaların doğru ve güvenilir olması ile mevzuata uyumun temin edilmesi) bağlamında tanımlanmış, bu amaç ve hedeflere ulaşılmasında riski oluşturma potansiyeli bulunan ve/veya doğası itibarıyla riske sebep olabilen önemli olay, fiil, durum, değişim veya unsurlar risk faktörleri olarak

tanımlanmış; riskin vuku bulması ihtimalini ve/veya riskin etkisini azaltacak önlemler belirlenmiştir.

Şirketimizin maruz kalabileceği risk faktörleri, stratejik riskler, finansal riskler, operasyonel riskler, uyum riskleri ve itibar riskleri olarak beş kategori altında toplanmış, risklerin muhtemel sonuçları ise, finansal kayıp, iş kaybı, yasal yaptırım ve itibar kaybı şeklinde dört başlık altında sınıflandırılmıştır.

Şirketimizin 30.06.2025 tarihli finansal tablolarından, dönen varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri göre çok yüksek seviyede olduğu, kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerin özkaynaklara oranının çok düşük düzeyde bulunduğu, şirketimizin banka ve finansal kurumlardan kredi kullanmadığı, döviz açık pozisyonu olmadığı, böylece finansal yapısının güçlü olduğu görülmekte olup, ileriye dönük önemli bir riski bulunmadığı değerlendirilmektedir.

DİĞER HUSUSLAR

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Yoktur.

Finansal Tablolarda Enflasyon Düzeltmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" (TMS 29) hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede Şirketimiz ara finansal tablolarında TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

YÖNETİM KURULU KARARI

İşbu Yönetim Kurulu (01.01.2025-30.06.2025) Ara Dönem Faaliyet Raporu Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, 11.08.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir.