

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT  
FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

## ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

### Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

#### Giriş

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2020 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet 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 özet 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 özet 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 özet 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.

#### Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 28 Ocak 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş beyan edilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından incelenmiş 25 Ekim 2019 tarihli sınırlı denetim raporunda olumlu sonuç beyan edilmiştir.

#### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, Şirket'in tüm önemli yönleriyle, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM  
Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 28 Ekim 2020

**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 NOTLAR .....	6-37

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.560.232	79.664
Finansal Yatırımlar	5	9.050.351	12.233.738
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 - 6	21.053.340	23.165.924
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	220.088	245.088
Diğer Alacaklar	7	--	1.478
Peşin Ödenmiş Giderler	8	209.763	76.645
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>34.093.774</b>	<b>35.802.537</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Maddi Duran Varlıklar	9	1.503.962	1.159.983
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	18.271	104.718
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	13.167	17.308
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>1.535.400</b>	<b>1.282.009</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>35.629.174</b>	<b>37.084.546</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
-Banka Kredileri	12	11.564	10.336
-Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	28.421	132.348
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12	517.501	289.109
Ticari Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	94.713	67.074
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	156.968	1.297.022
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	61.615	53.185
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	348.833	375.283
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	42.915	54.824
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.262.530</b>	<b>2.279.181</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	12	192.107	159.498
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	82.595	59.634
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	3.944.390	5.028.949
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>4.219.092</b>	<b>5.248.081</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	16	3.000.000	3.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	(2.848)	1.844
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	771.512	629.292
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		24.211.735	17.262.793
Dönem Net Karı/Zararı		2.167.153	8.663.355
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>30.147.552</b>	<b>29.557.284</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>35.629.174</b>	<b>37.084.546</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>
	Not	1 Ocak– 30 Eylül 2020	1 Ocak– 30 Eylül 2019	1 Temmuz– 30 Eylül 2020	1 Temmuz– 30 Eylül 2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	17	9.477.764	8.050.071	3.184.430	2.681.174
Satışların Maliyeti (-)		--	--	--	--
<b>Brüt Kar</b>		<b>9.477.764</b>	<b>8.050.071</b>	<b>3.184.430</b>	<b>2.681.174</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(5.249.869)	(3.562.596)	(1.946.415)	(1.280.061)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	56.677	46.329	20.277	14.780
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(3.063.764)	(2.524.947)	(164.033)	(802.761)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>1.220.808</b>	<b>2.008.857</b>	<b>1.094.259</b>	<b>613.132</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	2.578.632	1.337.051	1.486.993	380.905
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	(1.478.237)	--	(1.150.065)	--
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>2.321.203</b>	<b>3.345.908</b>	<b>1.431.187</b>	<b>994.037</b>
Finansman Giderleri (-)	22	(62.423)	(25.562)	(18.819)	13.872
<b>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>2.258.780</b>	<b>3.320.346</b>	<b>1.412.368</b>	<b>1.007.909</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)</b>		<b>(91.627)</b>	<b>(752.414)</b>	<b>(327.304)</b>	<b>(226.396)</b>
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	23	(1.175.013)	(1.287.502)	(348.833)	(393.184)
Ertelenmiş Vergi Geliri	23	1.083.386	535.088	21.529	166.788
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>2.167.153</b>	<b>2.567.932</b>	<b>1.085.064</b>	<b>781.513</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	<b>0,7224</b>	<b>0,8560</b>	<b>0,3617</b>	<b>0,2605</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	(5.865)	18.444	(9.273)	(1.863)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	23	1.173	(3.689)	1.855	372
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>		<b>(4.692)</b>	<b>14.755</b>	<b>(7.418)</b>	<b>(1.491)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>2.162.461</b>	<b>2.582.687</b>	<b>1.077.646</b>	<b>780.022</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar Veya Zararda Yeniden	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
			Sınıflandırılmayacaklar	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			
<b>1 Ocak 2019 bakiyesi</b>	<b>3.000.000</b>	<b>318.198</b>	<b>(2.872)</b>	<b>2.568.915</b>	<b>17.064.640</b>	<b>22.948.881</b>
Transfer	--	147.696	--	16.916.944	(17.064.640)	--
Temettü ödemesi	--	--	--	(590.000)	--	<b>(590.000)</b>
Toplam kapsamlı gelir	--	--	14.755	--	2.567.932	<b>2.582.687</b>
<b>30 Eylül 2019 bakiyesi</b>	<b>3.000.000</b>	<b>465.894</b>	<b>11.883</b>	<b>18.895.859</b>	<b>2.567.932</b>	<b>24.941.568</b>
<b>1 Ocak 2020 bakiyesi</b>	<b>3.000.000</b>	<b>629.292</b>	<b>1.844</b>	<b>17.262.793</b>	<b>8.663.355</b>	<b>29.557.284</b>
Transfer	--	142.220	--	8.521.135	(8.663.355)	--
Temettü ödemesi	--	--	--	(1.572.193)	--	<b>(1.572.193)</b>
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(4.692)	--	2.167.153	<b>2.162.461</b>
<b>30 Eylül 2020 bakiyesi</b>	<b>3.000.000</b>	<b>771.512</b>	<b>(2.848)</b>	<b>24.211.735</b>	<b>2.167.153</b>	<b>30.147.552</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak– 30 Eylül 2020	1 Ocak– 30 Eylül 2019
<b>A. İşletme Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
Dönem Net Karı		2.167.153	2.567.932
<b>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>3.562.376</b>	<b>3.429.457</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10-11	345.071	180.201
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	21	3.058.068	2.487.226
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	5.187	34.072
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	62.423	25.562
Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	91.627	752.414
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	20	--	(50.018)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>1.027.278</b>	<b>(4.169.327)</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	3.183.387	(3.765.118)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(920.484)	(142.100)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	1.478	324
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(133.118)	(2.379)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	27.639	(127.324)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(1.140.054)	(123.498)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	8.430	(9.232)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>6.756.807</b>	<b>1.828.062</b>
Vergi Ödemeleri	23	(1.201.463)	(927.658)
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(598.462)</b>	<b>(441.148)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9-10-11	--	459.907
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10-11	(598.462)	(901.055)
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(1.476.314)</b>	<b>(333.980)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		500.000	268.792
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	(237.771)	--
Ödenen Temettüleri	16	(1.572.193)	(590.000)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	(117.930)	12.790
Ödenen Faiz	12	(48.420)	(25.562)
<b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)</b>		<b>3.480.568</b>	<b>125.276</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri</b>		<b>4</b>	<b>79.664</b>
<b>Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>		<b>4</b>	<b>3.560.232</b>
		<b>551.085</b>	<b>551.085</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## **ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "Şirket", Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. unvanıyla 1 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup, şirket unvanının değiştirilmesi hususundaki esas sözleşme değişikliği talebi Sermaye Piyasa Kurulu'nca olumlu karşılanmış ve söz konusu değişikliğin 12 Nisan 2017 tarihinde tescil edilerek 18 Nisan 2017 tarih ve 3998 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Mart 2016 tarihli ve GPYŞ/PY.6/228 numaralı faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetlerinde bulunulması uygun görülmüştür. Bu yetki belgesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27 Nisan 2017 tarih ve GSPYŞ/PY.1/227 sayılı yetki belgesi ile iptal edilerek yenilenen faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetlerinde bulunması uygun görülmüştür.

Şirket'in ana faaliyet merkezi Kuşbakışı Cad.No:17/1 Altunizade, Üsküdar/İstanbul'dur. Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2019: 10 kişi).

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 5.000.000 TL). Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 3.000.000 TL (31 Aralık 2019: 3.000.000 TL) Şirket'in ana sermayedarları Ayhan Özgürel, Mehmet Sami Saylan ve Murat Onuk'tur.

Şirket'in kurucusu olduğu ve yönettiği yedi adet yatırım fonu bulunmaktadır. İlgili fonlar aşağıdaki gibidir:

- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

###### Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 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 hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar dışında, tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtlara SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak TL olarak hazırlanmıştır.

# ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

## 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

#### Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/IFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

#### Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihli finansal tabloları, 28 Ekim 2020 tarihli 2020/108sayılı Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### 2.2 Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, yasal olarak uygulanabilen bir hak bulunması ve işlemin net tutarda gerçekleştirilmesi eğiliminin olması durumlarında bilançoda netleştirilerek net tutar üzerinden gösterilmektedir.

#### 2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında ve hatalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmekte, muhasebe tahminlerinde değişiklikler ise cari dönem finansal tablolarında kâr zarar ile ilişkilendirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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.

#### 2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, şirketin finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

30 Eylül 2019 tarihli nakit akış tablosunda, yatırım faaliyetlerinden nakit akışları içerisinde (3.183.387) TL bedelle yer alan finansal yatırımlardaki artış bakiyesi, işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler altına sınıflanmıştır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### a) 1 Ocak 2020 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik Ve Yorumlar

##### TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler- İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlemede güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla "işletme" tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler – "Önemli"nin Tanımı

KGK tarafından 07 Haziran 2019'da yapılan değişiklik ile "Önemli" kavramının tanımını ve nasıl uygulanması gerektiğini netleştiriyor. Ek olarak, tanımlamaya eşlik eden açıklamalar geliştirilmiştir. Son olarak, değişiklikler ile önemli tanımının tüm TFRS Standartları ile tutarlı olması amaçlanmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından Eylül 2019'da yayımlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7'yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

#### a) 1 Ocak 2020 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik Ve Yorumlar (Devamı)

##### Kavramsal Çerçeve (Güncellenmiş)

Güncellenen kavramsal çerçeve KGK tarafından 11 Mayıs 2019 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır.

Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

#### b) 30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

##### TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### TMS 1 – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

##### b) 30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

###### TFRS 16 COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar

TFRS 16 Kiralamalar'a ilişkin değişiklikler 5 Haziran 2020 Tarihli ve 31146 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. COVID-19 salgınının yaratabileceği ekonomik olumsuzluklara karşı çeşitli önlemler kapsamında kira ödemelerinde işletmelere bazı imtiyazlar tanınmaktadır. Bahsi geçen imtiyazların kira ödemelerinde meydana getireceği değişikliklerin TFRS 16'ya uygun olarak finansal tablolara nasıl yansıtılacağı ise; bu değişikliklerin "kiralamada yapılan değişiklik" tanımını karşılayıp karşılamadığına bağlıdır. Yapılan değişiklik ile, kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda muafiyet tanınarak, kiracıların kira ödemelerinde tanınan imtiyazları muhasebeleştirirken karşılaştıkları zorlukların azaltılması amaçlanmaktadır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira imtiyazı sonucunda kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

*COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler* kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

###### TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir, erken uygulamasına izin verilmektedir.

###### Maddi Duran Varlıklar Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da Yapılan Değişiklik)

KGK, Temmuz 2020'de TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikte birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir, erken uygulamasına izin verilmektedir.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

##### b) 30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

##### **Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri (TMS 37'de Yapılan Değişiklik)**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

##### **Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi - TFRS'deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### ***TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması***

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra UFRS 'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS'ye geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişikliklerle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi; ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'ye geçişi kolaylaştıracaktır.

##### ***TFRS 9 Finansal Araçlar***

Bu değişiklik, alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

##### ***TMS 41 Tarımsal Faaliyetler***

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hüküm kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

##### 2.6 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### Ücret, Komisyon ve Faiz Gelir/Giderleri

###### Ücret ve komisyon, gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahakkuk ettikleri tarihte kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

###### Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

###### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Mevcut sabit kıymetler için uygulanan amortisman süreleri (ekonomik ömür) ve uygulanan amortisman oranları aşağıdadır.

	Süre (Yıl)	Amortisman Oranı
Taşıtlar	2-5	20-50%
Demirbaşlar	4-10	10-25%
Özel maliyetler	5	20%

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilmektedir.

###### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### **Finansal Araçlar**

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlardan ve diğer finansal yükümlülüklerden oluşmaktadır.

#### Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" veya "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleşirmektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin "TFRS 9, Finansal Araçlar" standardının üçüncü bölümünde yer alan "finansal tablolara alma ve finansal tablo dışı bırakma" hükümlerine göre kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır. Finansal varlıklar ilk kez finansal tablolara alınması esnasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Şirket, finansal bir varlığı sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna almaktadır. Finansal bir varlığın ilk kez finansal tablolara alınması sırasında, Şirket yönetimi tarafından belirlenen iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri dikkate alınmaktadır. Şirket yönetimi tarafından belirlenen iş modeli değiştirildiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıklar yeniden sınıflandırılmakta ve yeniden sınıflandırma ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp veya faizler için herhangi bir düzeltme yapılmamaktadır.

#### Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek için elde tutmayı amaçlayan iş modeli ile sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve satılmasını amaçlayan iş modeli dışında kalan diğer model ile yönetilen finansal varlıklar ile finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açmaması durumunda; piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben de gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

#### 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 faiz 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 "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili faiz gelirleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Finansal Araçlar (Devamı)

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar 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 akışları 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 akışlarının 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 kar veya zarar tablosunda 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

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.

###### 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.

###### Kur Değişiminin Etkileri

Şirketin geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işlemin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

## **ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

###### **Pay Başına Kazanç**

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmiş dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

###### **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’in, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

###### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifi ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesi bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifi her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifi ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

###### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

###### Kıdem Tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

###### **Nakit Akış Tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

###### **Sermaye ve Temettüleri**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

###### **İlişkili Taraflar**

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralama İşlemleri

##### Kiracı olarak

Şirket bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkı, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesini içeren sözleşmeleri kiralama sözleşmeleri olarak kabul edip ilgili sözleşmeye dayalı hakkı kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlığı, kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvik ve indirimleri, katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve tanımlı varlığın sökülmesi/taşınmasıyla ilgili tüm maliyetleri içermektedir. Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır.

Şirket kullanım hakkı varlığını kiralama süresini dikkate alarak amortismanına tabi tutup maliyet değeri ile değerlemektedir.

Kiralama yükümlülüğü ise kiralamanın fiilen başladığı tarihte, gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, varsa zımnî faiz oranı aksi halde kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

##### Kiralayan olarak

Operasyonel kiralamada, kiralanılan varlıklardan kaynaklı kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar zarar tablosuna yansıtılır.

#### Bölgümlere Göre Raporlama

Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmaktadır.

### 2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak varsayımlar yapar. Kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir. Başlıcaları, aşağıdaki gibidir:

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

b) Ertelenmiş vergi varlıkları gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlarından faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlıkların tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.

Şirket ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinde Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafları kurucusu ve yönetici olduğu Not 1'de açıklanan yatırım fonlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri ile ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

##### a) Borç ve alacak bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak ve borçların detayı aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.137.944	16.264.949
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.414.352	6.090.408
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	729.452	810.567
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	771.592	--
	<b>21.053.340</b>	<b>23.165.924</b>

Şirket'in ilişkili taraflara borç bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

##### b) Alış ve satış bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflara olan hasılat detayı aşağıda açıklanmıştır.

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2020		1 Ocak- 30 Eylül 2019	
	Portföy yönetim gelirleri	Performans gelirleri	Portföy yönetim gelirleri	Performans gelirleri
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.955.911	1.703.012	1.871.813	2.034.000
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.966.260	--	2.955.754	--
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	83.960	--	69.450	--
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	665.225	400.197	--	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	37.883	--	--	--
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	66.895	--	21.223	--
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.251.789	--	1.095.697	--
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	346.632	--	2.134	--
	<b>7.374.555</b>	<b>2.103.209</b>	<b>6.016.071</b>	<b>2.034.000</b>

Şirket'in ilişkili taraflara olan ve yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan gelir/giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım faaliyetleri gelir/giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2020	
	Kar payı gelirleri	Değer artış kazançları/ kayıpları
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	(1.893)
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	39.939	33.856
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	13.065
	<b>39.939</b>	<b>45.028</b>

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### b) Alış ve satış bakiyeleri (Devamı)

Şirket'in ilişkili taraflara olan ve esas faaliyetlerinden kaynaklanan giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2020
Esas faaliyetlerden giderler	Performans geliri karşılık gideri/(geliri)
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)	2.164.488
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)	854.605
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)	810.567
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)	(771.592)
	<b>3.058.068</b>

(\*) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere katılma payı değer atışı, ilgili dönemin TÜFE artışını geçtiği takdirde fona alınan varlığın, gerçeğe uygun değeri ile alış değerinin TÜFE ile artırılmış tutarı arasında pozitif farkın %20'si kadar performans geliri oluşmaktadır. Performans geliri karşılık gideri; geçmiş dönemlerde hesaplanan performans gelir tutarının cari dönemde azalmasıyla oluşmaktadır.

##### c) Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 1.475.237 TL'dir. Üst yönetim; yönetim kurulu başkan, başkan vekili, üyeleri ve genel müdür olarak belirlenmiştir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücret ve huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır.

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	530.561	79.664
- Vadeli mevduat (*)	3.029.671	--
	<b>3.560.232</b>	<b>79.664</b>

(\*) Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesabı 28 Ağustos 2020 tarihinde 3.000.000 TL'ye alınmış, vade tarihi 2 Ekim 2020 ve faiz oranı %13 olan vakala işleminden oluşmaktadır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Arz Portföy - AZ6 Fonu	3.118.291	3.084.435
Ziraat Portföy-TCA Fonu	2.616.816	--
Gr Altın (*)	1.464.525	--
TRDZKVKE2013-Kira Sertifikası	618.058	--
TRDZKVKA2017-Kira Sertifikası	544.691	--
Ziraat Portföy - ZPG Fonu	350.839	--
Arz Portföy - AZ3 Fonu	261.614	163.528
Arz Portföy - AIV Fonu	62.603	49.539
KT Portföy - KTV Fon	7.282	78.356
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	5.632	6.508.130
KT Portföy - KTT Fon	--	2.349.750
	<b>9.050.351</b>	<b>12.233.738</b>

(\*) 3.153 gram altın tutarından oluşmaktadır.

#### NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar(*)	220.088	245.088
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not:3)	21.053.340	23.165.924
	<b>21.273.428</b>	<b>23.411.012</b>

(\*) Ticari alacakların vadesi 3 aydan kısadır.

Ticari borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (*)	81.537	48.273
Gider tahakkukları	13.176	18.801
	<b>94.713</b>	<b>67.074</b>

(\*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

#### NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Diğer alacaklar	--	1.478
	<b>--</b>	<b>1.478</b>
Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	61.615	51.969
Ödenecek diğer yükümlülükler	--	1.216
	<b>61.615</b>	<b>53.185</b>

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Verilen sipariş avansları	34.977	4.692
Gelecek aylara ait giderler	97.135	31.153
Personel avansları	77.651	40.800
	<b>209.763</b>	<b>76.645</b>

**NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>
<b>Maliyet</b>				
Taşıt araçları	1.213.301	477.251	--	1.690.552
Döşeme ve demirbaşlar	142.003	115.111	--	257.114
Özel maliyetler	67.789	1.600	--	69.389
	<b>1.423.093</b>	<b>593.962</b>	<b>--</b>	<b>2.017.055</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Taşıt araçları	197.356	206.186	--	403.542
Döşeme ve demirbaşlar	54.373	33.442	--	87.815
Özel maliyetler	11.381	10.355	--	21.736
	<b>263.110</b>	<b>249.983</b>	<b>--</b>	<b>513.093</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.159.983</b>			<b>1.503.962</b>

Dönem içinde muhasebeleştirilen maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü kaybı bulunmamaktadır.

<b>Önceki Dönem</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Maliyet</b>				
Taşıt araçları	866.867	838.301	(491.867)	1.213.301
Döşeme ve demirbaşlar	96.784	45.219	--	142.003
Özel maliyetler	22.789	45.000	--	67.789
	<b>986.440</b>	<b>928.520</b>	<b>(491.867)</b>	<b>1.423.093</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Taşıt araçları	71.832	207.502	(81.978)	197.356
Döşeme ve demirbaşlar	27.411	26.962	--	54.373
Özel maliyetler	6.074	5.307	--	11.381
	<b>105.317</b>	<b>239.771</b>	<b>(81.978)</b>	<b>263.110</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>881.123</b>			<b>1.159.983</b>

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>
<b>Maliyet</b>				
Haklar	37.727	4.500	--	42.227
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.227	--	(4.227)	--
	<b>41.954</b>	<b>4.500</b>	<b>(4.227)</b>	<b>42.227</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>				
Haklar	20.419	8.641	--	29.060
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.227	--	(4.227)	--
	<b>24.646</b>	<b>8.641</b>	<b>(4.227)</b>	<b>29.060</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>17.308</b>			<b>13.167</b>
<b>Önceki Dönem</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>İlaveler</b>		<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Maliyet</b>				
Haklar	29.906	7.821		37.727
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.227	--		4.227
	<b>34.133</b>	<b>7.821</b>		<b>41.954</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>				
Haklar	9.825	10.594		20.419
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.959	1.268		4.227
	<b>12.784</b>	<b>11.862</b>		<b>24.646</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>21.349</b>			<b>17.308</b>

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**NOT 11 - KİRALAMA İŞLEMLERİ****Kullanım Hakkı Varlığı:**

	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>30 Eylül 2020</b>
<b>Maliyet</b>					
Bina	--	166.944	166.944	--	166.944
Taşıtlar	127.477	--	127.477	--	127.477
	<b>127.477</b>	<b>166.944</b>	<b>294.421</b>	<b>--</b>	<b>294.421</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Bina	--	83.472	83.472	65.201	148.673
Taşıtlar	63.739	42.492	106.231	21.246	127.477
	<b>63.739</b>	<b>125.964</b>	<b>189.703</b>	<b>86.447</b>	<b>276.150</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>63.738</b>		<b>104.718</b>		<b>18.271</b>

**Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler:**

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler (Kısa vade)	28.421	132.348
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler (Uzun vade)	--	--
	<b>28.421</b>	<b>132.348</b>

Şirket 1 Ocak- 30 Eylül 2020 tarihleri arasında 117.930 TL kira ödemesi gerçekleştirmiştir.

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin vade yapısı Not 25'te sunulmuştur.

**NOT 12- FİNANSAL BORÇLANMALAR**

	<b>30 Eylül 2020</b>		<b>31 Aralık 2019</b>	
	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Tutar (TL)</b>
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları - TL (*)	% 15-% 18	517.501	% 15-% 22,5	289.109
Kiralama işlemlerinden borçlar (Not 11)		28.421		132.348
Kredi kartı borçları		11.564		10.336
		<b>557.486</b>		<b>431.793</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>				
Uzun vadeli finansal borçlar - TL (*)	% 15-18	192.107	% 15-% 22,5	159.498
		<b>749.593</b>		<b>591.291</b>

(\*) Taşıtlar kredilerinden oluşmaktadır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 12- FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
0-3 ay	107.617	56.410
3-12 ay	421.448	243.035
1-2 yıl	192.107	159.498
	<b>721.172</b>	<b>458.943</b>

Kiralamaların vade yapısı Not 25'te yer almaktadır.

#### NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Alınan/verilen Teminat, İpotek ve Rehinler

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla vermiş olduğu teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: 5.000 TL). İlgili teminat kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatlardan oluşmaktadır. Şirket'in alınan teminatı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde bloke, ipotek veya rehin bulunmamaktadır.

##### Davalar

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine ve lehine açılmış dava bulunmamaktadır.

#### NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Personele borçlar	--	771.152
Ödenecek personel gelir vergileri	111.547	479.441
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	45.421	46.429
	<b>156.968</b>	<b>1.297.022</b>

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Kısa vadeli borç karşılıkları	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılığı	42.915	54.824
	<b>42.915</b>	<b>54.824</b>

Kısa vadeli borç karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı	54.824	--
Dönem içerisindeki artış/azalış	(11.909)	54.824
	<b>42.915</b>	<b>54.824</b>

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Uzun vadeli borç karşılıkları	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	82.595	59.634
	<b>82.595</b>	<b>59.634</b>

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak bakiyesi	59.634	27.004
Hizmet maliyeti	16.095	31.369
Faiz gideri	1.001	7.156
Aktüeryal (gelir)/gider	5.865	(5.895)
	<b>82.595</b>	<b>59.634</b>

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 7.117.17 TL tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %8,70 enflasyon oranı ve %12,40 iskonto oranı varsayımına göre, %3,40 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

#### NOT 15 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ayhan Özgürel	47,50%	1.425.000	50,00%	1.500.000
Mehmet Sami Saylan	47,50%	1.425.000	50,00%	1.500.000
Murat Onuk	5,00%	150.000	--	--
	<b>100,00</b>	<b>3.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.000.000</b>

Şirketin sermayesi 3.000.000 TL 'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 3.000.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

##### *Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler*

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	771.512	629.292
	<b>771.512</b>	<b>629.292</b>

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

##### *Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderleri*

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	(2.848)	1.844
	<b>(2.848)</b>	<b>1.844</b>

##### *Temettü Ödemesi*

Şirket, 2019 yılında geçmiş yıllar karlarından ve olağanüstü yedek akçelerinden kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 2.060.589 TL temettü ödemesi kararı almış olup pay sahiplerine ödemiştir.

Şirket, 29 Ocak 2020 tarihinde geçmiş yıllar karlarından ve olağanüstü yedek akçelerinden kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 1.572.193 TL temettü ödemesi kararı almış olup pay sahiplerine ödemiştir.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 17 - HASILAT

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Portföy yönetim gelirleri	7.374.555	6.016.071	2.563.036	2.003.174
Performans ücret gelirleri(*)	2.103.209	2.034.000	621.394	678.000
	<b>9.477.764</b>	<b>8.050.071</b>	<b>3.184.430</b>	<b>2.681.174</b>

(\*) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere, gayrimenkul yatırım fonlarının portföyünde yer alan gayrimenkulleri kiraya vermesi ile elde ettiği kira gelirinin %20'si oranında alınan performans ücretlerinden oluşmaktadır.

#### NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren döneme ait personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Genel yönetim giderleri	3.257.861	2.223.119	1.165.596	693.678
	<b>3.257.861</b>	<b>2.223.119</b>	<b>1.165.596</b>	<b>693.678</b>

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren döneme ait amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Genel yönetim giderleri	345.071	180.201	114.482	66.591
	<b>345.071</b>	<b>180.201</b>	<b>114.482</b>	<b>66.591</b>

#### NOT 19 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Personel gideri	3.257.861	2.223.119	1.165.596	693.678
Vergi, harç ve komisyon giderleri	528.260	230.325	219.235	52.603
Bağış ve yardımlar	157.450	--	7.450	--
Amortisman ve itfa payı giderleri	345.071	180.201	114.482	66.591
Elektrik, su ve ısınma gideri	188.428	113.033	57.159	39.318
Danışmanlık ve denetim giderleri	178.578	178.620	52.000	47.698
Diğer giderler	594.221	637.298	330.493	380.173
	<b>5.249.869</b>	<b>3.562.596</b>	<b>1.946.415</b>	<b>1.280.061</b>

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>
Yatırım fonu değerlendirme gelirleri	1.051.620	1.287.033	403.021	380.905
Fon satış karları	1.485.809	--	1.068.313	--
Kar payı gelirleri	39.939	--	15.203	--
Sabit kıymet satış karı	--	50.018	--	--
Vadeli altın hesabı gelirleri	1.264	--	456	--
	<b>2.578.632</b>	<b>1.337.051</b>	<b>1.486.993</b>	<b>380.905</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>
Yatırım fonu değerlendirme giderleri	1.478.237	--	1.150.065	--
	<b>1.478.237</b>	<b>--</b>	<b>1.150.065</b>	<b>--</b>

**NOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>
SGK teşvik gelirleri	55.574	43.911	19.958	13.532
Diğer gelirler	1.103	2.418	319	1.248
	<b>56.677</b>	<b>46.329</b>	<b>20.277</b>	<b>14.780</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>
Performans geliri karşılık gideri	3.058.068	2.487.226	163.497	795.709
Diğer giderler	5.696	37.721	536	7.052
	<b>3.063.764</b>	<b>2.524.947</b>	<b>164.033</b>	<b>802.761</b>

**NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

<b>Finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>
Faiz ve komisyon giderleri	62.423	25.562	18.819	(13.872)
	<b>62.423</b>	<b>25.562</b>	<b>18.819</b>	<b>(13.872)</b>

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 23 - GELİR VERGİLERİ

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Cari vergi yükümlülüğü</b>		
Kurumlar vergisi karşılığı	1.175.013	1.662.785
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(826.180)	(1.287.502)
<b>Ödenecek kurumlar vergisi</b>	<b>348.833</b>	<b>375.283</b>
	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>
<b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı</b>		
Kurumlar vergisi karşılığı	(1.175.013)	(1.287.502)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.083.386	535.088
<b>Vergi gelir/gideri</b>	<b>(91.627)</b>	<b>(752.414)</b>

#### *Kurumlar Vergisi*

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla %22’dir. Ancak, 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10uncu madde uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu’na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir. Yapılan Kanun değişikliği ile 2018, 2019 ve 2020 yılları için bu oran %22 olarak belirlenmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 23- GELİR VERGİLERİ (Devamı)

##### *Gelir Vergisi Stopajı*

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

##### *Ertelenmiş Vergi*

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2020 yılı için %22 diğer yıllar için ise %20'dir.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri</b>	<b>Toplam geçici farklar</b>	<b>Toplam geçici farklar</b>	<b>Varlık / (Yükümlülük)</b>	<b>Varlık / (Yükümlülük)</b>
Performans ücretleri düzeltmesi	(19.870.237)	(22.928.305)	(3.974.047)	(5.044.227)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	387	3.645	77	802
Kıdem tazminatı karşılığı	82.595	(45.400)	16.519	(9.988)
İzin karşılığı düzeltmesi	42.915	54.824	9.441	12.061
Kredi düzeltmesi	6.301	19.432	1.386	4.275
Kiralama düzeltmesi	10.150	36.945	2.234	8.128
Ertelenen vergi varlıkları			29.657	25.266
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(3.974.047)	(5.054.215)
<b>Ertelenen vergi yükümlülükleri, Net</b>			<b>(3.944.390)</b>	<b>(5.028.949)</b>

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Dönem başı	(5.028.949)	(4.214.322)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	1.173	(1.179)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.083.386	(815.497)
Diğer	--	2.049
	<b>(3.944.390)</b>	<b>(5.028.949)</b>

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 23- GELİR VERGİLERİ (Devamı)

##### *Ertelenmiş Vergi (Devamı)*

Dönem vergi (gelirinin) /giderinin dönem karı/ (zararı) ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019
<b>Vergi öncesi kar</b>	<b>2.258.780</b>	<b>3.320.346</b>
%22 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi	(496.932)	(730.476)
Diğer	405.305	(21.938)
<b>Vergi geliri/(gideri)</b>	<b>(91.627)</b>	<b>(752.414)</b>

#### NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Net dönem karı (TL)	2.167.153	2.567.932	1.085.064	781.513
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
<b>Pay başına kazanç (TL)</b>	<b>0,7224</b>	<b>0,8560</b>	<b>0,3617</b>	<b>0,2605</b>

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Bu dipnot, Şirket'in yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Şirket'in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç, politika ve yöntemlerini açıklamaktadır. Daha detaylı niceliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

Finansal risk yönetimi, Şirket'in belirlediği genel esaslar dahilinde kendi Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar çerçevesinde her bir bağlı ortaklık tarafından uygulanmaktadır.

#### **Risk Yönetimi Sistemi**

Şirket'in risk yönetimi politikaları Şirket'in karşılaştığı riskleri, uygun risk limitlerini ve kontrolleri belirlemek ve analiz etmek ile ilgili limitlere uyumu takip etmek amacıyla oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri piyasada ve Şirket faaliyetlerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Şirket uyguladığı eğitim ve yönetim standartları ve prosedürleri aracılığıyla tüm çalışanların kendi rol ve yükümlülüklerini anladığı disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı geliştirmeyi amaçlamaktadır.

# ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

## 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Kredi Riski

Finansal araçlar karşı tarafın anlaşma gereklerini yerine getirememesi riskini taşımaktadır.

Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>21.053.340</b>	<b>220.088</b>	--	--	<b>3.560.232</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>21.053.340</b>	<b>220.088</b>	--	--	<b>3.560.232</b>
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--	--

(\*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Kredi riski (Devamı)**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>23.165.924</b>	<b>245.088</b>	<b>--</b>	<b>1.478</b>	<b>79.664</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	23.165.924	245.088	--	1.478	79.664
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--	--

(\*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Likidite Riski

Likidite riski Şirket'in nakit ya da diğer finansal varlıklar verilerek ödemesi yapılacak finansal yükümlülüklerini yerine getirmede zorlukla karşılaşma riskidir. Şirket likidite riski yönetim yaklaşımı, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde fonlayabilmesi için mümkün oldukça yeterli likidite tutmaktır.

##### 30 Eylül 2020

	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 Aydan Kısa	3- 12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası
<b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>					
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Borçlanmalar	721.172	450.657	105.950	248.593	96.114
Ticari borçlar	251.681	251.681	251.681	--	--
Diğer borçlar	61.615	61.615	61.615	--	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	28.421	28.421	28.234	187	--

##### 31 Aralık 2019

	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 Aydan Kısa	3- 12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası
<b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Borçlanmalar	458.943	458.943	56.410	243.035	159.498
Ticari borçlar	1.364.096	1.364.096	1.364.096	--	--
Diğer borçlar	53.185	53.185	53.185	--	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	132.348	132.348	44.265	88.083	--

##### Piyasa Riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

##### Kur Riski

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı satın alma işlemleri ve banka kredileri nedeniyle kur riskine maruz kalabilmektedir. Şirket kur riskini ileri vadeli yabancı para alım/satım ve yabancı para opsiyon işlemleri yaparak yönetebilir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Piyasa Riski (Devamı)

##### Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	9.050.351	12.233.738
Finansal yükümlülükler	(721.172)	(458.943)
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--

##### Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Toplam borçlar	5.481.622	7.527.262
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(3.560.232)	(79.664)
<b>Net borç</b>	<b>1.921.390</b>	<b>7.447.598</b>
Toplam özsermaye	30.147.552	29.557.284
Toplam sermaye	32.068.942	37.004.882
<b>Borç/sermaye oranı</b>	<b>0,06</b>	<b>0,20</b>

## ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle finansal varlık ve yükümlülüklerin piyasa değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Not	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
		Kayıtlı Değer	Piyasa değeri	Kayıtlı değer	Piyasa Değeri
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.560.232	3.560.232	79.664	79.664
Finansal yatırımlar	5	9.050.351	9.050.351	12.233.738	12.233.738
Ticari alacaklar	6	21.273.428	21.273.428	23.411.012	23.411.012
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlanmalar	12	(721.172)	(721.172)	(458.943)	(458.943)
Ticari borçlar	6	(251.681)	(251.681)	(1.364.096)	(1.364.096)
Diğer borçlar	7	(61.615)	(61.615)	(53.185)	(53.185)

#### **Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri Hiyerarşi Tablosu**

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirilmesinde kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

**Birinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

**İkinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
<b>Finansal Yatırımlar</b>				
Ziraat Portföy - ZPG Fonu	350.839	--	--	350.839
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	5.632	--	--	5.632
Arz Portföy - AZ6 Fonu	--	--	3.118.291	3.118.291
KT Portföy - KTT Fon	--	--	--	--
Arz Portföy - AZ3 Fonu	--	--	261.614	261.614
Arz Portföy - AIV Fonu	--	--	62.603	62.603
KT Portföy - KTV Fon	7.282	--	--	7.282
Ziraat Portföy-TCA Fonu	2.616.816	--	--	2.616.816
TRDZKVKA2017-Kira Sertifikası	544.691	--	--	544.691
TRDZKVKE2013-Kira Sertifikası	618.058	--	--	618.058
Gr Altın	1.464.525	--	--	1.464.525

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

#### **Finansal Varlıklar**

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaşıtı öngörülmektedir.

## **ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir)

---

#### **NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)**

##### ***Finansal Yükümlülükler***

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

#### **NOT 27 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

#### **NOT 28 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

##### **Sermaye Yönetimi Ve Sermaye Yeterliliği Gereklilikleri**

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla portföy yönetim şirketleri için asgari özsermaye yükümlülüğünü yerine getirmektedir.