

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

**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT  
SINIRLI DENETİM RAPORU, FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR**

## 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 2021 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 notlarının ("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.

#### 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, 1 Kasım 2021

**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 .....	6-41

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 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 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.728.358	4.012.576
Finansal Yatırımlar	5	8.411.366	9.197.881
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3-6	36.702.031	45.987.115
Diğer Alacaklar	7	4.366	--
Peşin Ödenmiş Giderler	8	256.261	190.931
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>51.102.382</b>	<b>59.388.503</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Maddi Duran Varlıklar	9	1.420.239	1.591.886
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	--	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	68.090	16.061
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>1.488.329</b>	<b>1.607.947</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>52.590.711</b>	<b>60.996.450</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 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 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
-Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	21.167	14.336
-Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	--	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12	223.611	447.614
Ticari Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	183.378	96.404
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	517.949	1.236.824
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	216.803	56.941
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	368.182	61.652
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	167.055	134.259
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.698.145</b>	<b>2.048.030</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	12	--	136.016
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	126.037	96.844
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	6.987.090	8.823.918
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>7.113.127</b>	<b>9.056.778</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	15	6.000.000	3.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	(27.376)	(13.437)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	905.335	771.512
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		40.511.509	24.211.735
Dönem Net Karı/Zararı		(3.610.029)	21.921.832
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>43.779.439</b>	<b>49.891.642</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>52.590.711</b>	<b>60.996.450</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Eylül 2021</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Eylül 2020</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2021</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2020</i>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	16	12.379.021	9.477.764	3.976.431	3.184.430
<b>Brüt Kar</b>		<b>12.379.021</b>	<b>9.477.764</b>	<b>3.976.431</b>	<b>3.184.430</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(8.648.535)	(5.249.869)	(4.035.773)	(1.946.415)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	92.384	56.677	31.804	20.277
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(9.075.865)	(3.063.764)	(2.735.224)	(164.033)
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>(5.252.995)</b>	<b>1.220.808</b>	<b>(2.762.762)</b>	<b>1.094.259</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	1.896.016	2.578.632	504.067	1.486.993
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	(527.222)	(1.478.237)	(21.284)	(1.150.065)
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>(3.884.201)</b>	<b>2.321.203</b>	<b>(2.279.979)</b>	<b>1.431.187</b>
Finansman Giderleri (-)	21	(44.573)	(62.423)	(11.087)	(18.819)
<b>Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>		<b>(3.928.774)</b>	<b>2.258.780</b>	<b>(2.291.066)</b>	<b>1.412.368</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)</b>		<b>318.745</b>	<b>(91.627)</b>	<b>165.518</b>	<b>(327.304)</b>
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	22	(1.514.598)	(1.175.013)	(384.135)	(348.833)
Ertelenmiş Vergi Geliri	22	1.833.343	1.083.386	549.653	21.529
<b>Dönem Net Karı/(Zararı)</b>		<b>(3.610.029)</b>	<b>2.167.153</b>	<b>(2.125.548)</b>	<b>1.085.064</b>
<b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	<b>(0,6017)</b>	<b>0,7224</b>	<b>(0,1069)</b>	<b>0,3617</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	(17.424)	(5.865)	(25.945)	(9.273)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	22	3.485	1.173	5.189	1.855
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		<b>(13.939)</b>	<b>(4.692)</b>	<b>(20.756)</b>	<b>(7.418)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>(3.623.968)</b>	<b>2.162.461</b>	<b>(2.146.304)</b>	<b>1.077.646</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir/Giderin Dağılımı</b>					
Ana Ortaklık Payları		<b>(3.623.968)</b>	<b>2.162.461</b>	<b>(2.146.304)</b>	<b>1.077.646</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 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 Sınıflandırılmayacaklar	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	
<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/ (Gider)	--	--	(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>
<b>1 Ocak 2021 Bakiyesi</b>	<b>3.000.000</b>	<b>771.512</b>	<b>(13.437)</b>	<b>24.211.735</b>	<b>21.921.832</b>	<b>49.891.642</b>
Sermaye Artırımı	3.000.000	--	--	(3.000.000)	--	--
Transfer	--	133.823	--	21.788.009	(21.921.832)	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	(2.488.235)	--	<b>(2.488.235)</b>
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(13.939)	--	(3.610.029)	<b>(3.623.968)</b>
<b>30 Eylül 2021 Bakiyesi</b>	<b>6.000.000</b>	<b>905.335</b>	<b>(27.376)</b>	<b>40.511.509</b>	<b>(3.610.029)</b>	<b>43.779.439</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 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 2021	1 Ocak– 30 Eylül 2020
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
Dönem Net Karı/(Zararı)		(3.610.029)	2.167.153
<b>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>9.231.307</b>	<b>3.562.376</b>
Amortisman ve İtfa Payı Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10-11	373.096	345.071
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		9.071.892	3.058.068
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	60.491	5.187
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	44.573	62.423
Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	(318.745)	91.627
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>457.972</b>	<b>1.027.278</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	786.515	3.183.387
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	213.192	(920.484)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(4.366)	1.478
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(65.330)	(133.118)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	86.974	27.639
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(718.875)	(1.140.054)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	159.862	8.430
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>6.079.250</b>	<b>6.756.807</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler (-)	14	(15.926)	--
Vergi İadeleri/Ödemeleri	22	(1.208.068)	(1.201.463)
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(253.478)</b>	<b>(598.462)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9-10-11	16.752	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10-11	(270.230)	(598.462)
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(2.885.996)</b>	<b>(1.476.314)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	--	500.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	12	(353.188)	(237.771)
Ödenen Temettüleri	15	(2.488.235)	(1.572.193)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri/ (Çıkışları)	11	--	(117.930)
Ödenen Faiz		(44.573)	(48.420)
<b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)</b>		<b>1.715.782</b>	<b>3.480.568</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>4.012.576</b>	<b>79.664</b>
<b>Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>4</b>	<b>5.728.358</b>	<b>3.560.232</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



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

## 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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 2021 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 16 kişidir (31 Aralık 2020: 12 kişi).

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 6.000.000 TL (31 Aralık 2020: 3.000.000 TL) Şirket'in ana sermayedarları Ayhan Özgürel, Mehmet Sami Saylan ve Murat Onuk'tur.

Şirket'in kurucusu olduğu ve yönettiği on bir 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. Altıncı 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
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

\*30 Temmuz 2021 tarihli 80 nolu yönetim kurulu kararıyla Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu  
\*20 Eylül 2021 tarihli 101 nolu yönetim kurulu kararıyla Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş henüz pay ihracları gerçekleştirilmemiştir.

### 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 (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK 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.

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

## 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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 2021 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 2020 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

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.

#### 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/UFRS 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 2021 tarihli finansal tabloları, 1 Kasım 2021 tarihli 2021/116 sayılı 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 finansal tablolarda 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.

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 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 2021 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**

**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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**a) 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)**

**Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından, Ağustos 2020'de, 2019'da yayımlananları tamamlayan ve gösterge faiz oranı reformunun işletmelerin finansal tabloları üzerindeki etkilerine odaklanan değişiklikler, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan bir faiz oranı ölçütü: alternatif bir kıyaslama oranı ile değiştirilmesi, KGK tarafından 18 Aralık 2020 tarihinde yayımlanmıştır;

2. Aşama değişiklikleri, Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşama, sözleşmeye bağlı nakit akışlarındaki değişikliklerin etkileri veya bir faiz oranı ölçütünün değiştirilmesinden kaynaklanan riskten korunma ilişkileri dahil olmak üzere, bir faiz oranı karşılaştırması reformu sırasında finansal raporlamayı etkileyebilecek konuları ele almaktadır. Alternatif bir kıyaslama oranı ile (değiştirme sorunları). UMSK , 2019 yılında projenin 1. Aşamasında ilk değişikliklerini yayımlamıştı.

2. Aşama değişikliklerinin amacı, şirketlere aşağıdaki konularda yardımcı olmaktır:

- Gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında UFRS Standartlarının uygulanması ve
- Finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

Projesinin 2. aşamasında UMSK, UFRS 9 Finansal Araçlar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve UFRS 16 Kiralamalar'daki hükümleri aşağıdakilerle ilgili değiştirmiştir:

- Finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kira yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler,
- Riskten korunma muhasebesi ve
- Açıklamalar.

2. Aşama değişiklikleri, yalnızca gösterge faiz oranı reformunun finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir. Şirket bu değişiklikleri 1 Ocak 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulamasına da izin verilmektedir.

**b) 30 Eylül 2021 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 muhasebeleştirmelerine 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.

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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 (Devamı)

##### b) 30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

###### **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi,
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi,
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması,
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

###### ***Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması - Yürürlük tarihine ilişkin erteleme (TMS 1)***

TMS 1'de yapılan revizyon uyarınca yapılacak sınıflandırma değişikliklerinin uygulanması için işletmelere daha fazla zaman tanımak ve böylelikle COVID 19'un etkilerine karşı aksiyon almak amacıyla IASB tarafından bu değişikliklerin 1 Ocak 2022 olan yürürlük tarihi bir yıl ertelenmiştir. Böylelikle Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması'nın yeni yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 olmuştur. Bu değişikliğin erken uygulamasına izin verilmekle birlikte, geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

###### **TFRS 3'te 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 gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

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

### **30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(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 (Devamı)**

##### **b) 30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

###### **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 vermemektedir. 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 gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

###### **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 gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

###### **Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)**

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

### **30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(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 (Devamı)**

##### **b) 30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

###### **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

###### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**TMS 12 Değişiklikleri, Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**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 TFRS'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 değişiklikte 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 hükmü 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.



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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

### 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.

### 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.

#### Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, 1 yıl üzeri, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını içeren ve iptal edilemeyen faaliyet kiralama sözleşmelerini, kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlarına yansıtılmaktadır. Kullanım hakkı, sözleşmede açık veya gizli olarak yer alan faiz oranı üzerinden, kira ödemelerinin bugünkü değerine indirgenmesiyle hesaplanır. Kullanım hakkı varlığı kiralama süresi üzerinden itfa edilir.

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

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

**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.

**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 muhasebeleştirmektedir. 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 "IFRS 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.

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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)

##### *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.

##### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her finansal tablo 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.

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### 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 çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerini belirlediği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

#### 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 geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

#### Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal tablo tarihi ile raporlamanın yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket’in, raporlama 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, finansal tablo 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 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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, finansal tablo 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 aktifleri ilerde 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 aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktiflerinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri 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 TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ilerde 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 notlarında açıklanır.

**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 muhasebeleşirmektedir.

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.

*Kiralama yükümlülükleri*

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

*Kiralayan olarak*

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

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 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 gerçekleştirildiği 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 varlıklarının 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.

#### NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafları kurucusu ve yönetici olduğu Not 1'de açıklanan yatırım fonlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021	31 Aralık 2020
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	12.784.609	16.633.598
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	103.747	9.774
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.163.047	4.771.827
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	875.677	2.467.059
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	331.757	643.100
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	19.443.194	21.461.757
	<b>36.702.031</b>	<b>45.987.115</b>

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara borç bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

##### b) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2021 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 2.860.633 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.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)****c) Alış Ve Satış Bakiyeleri**

Şirket’in ilişkili taraflara olan hasılat detayı aşağıda açıklanmıştır.

Hasılat	1 Ocak-30 Eylül 2021			1 Ocak-30 Eylül 2020		
	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları/ (İptalleri)	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları/ (İptalleri)
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.980.320	3.301.406	--	1.955.911	1.703.012	--
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.909.797	--	--	2.966.260	--	--
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	89.498	--	--	83.960	--	--
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	143.189	591.703	--	665.225	400.197	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	102.150	--	--	37.883	--	--
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	199.581	--	--	66.895	--	--
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.500.595	--	--	1.251.789	--	--
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.531.312	--	--	346.632	--	--
	<b>8.485.912</b>	<b>3.893.109</b>	<b>--</b>	<b>7.374.555</b>	<b>2.103.209</b>	<b>--</b>

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

Yatırım faaliyetleri gelir/giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2021		1 Ocak-30 Eylül 2020	
	Kar Payı Gelirleri	Değer Artış Kazançları/ Kayıpları	Kar Payı Gelirleri	Değer Artış Kazançları/ Kayıpları
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	(3.182)	--	(1.893)
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	25.748	(145.121)	39.939	33.856
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	(427)	--	13.065
	<b>25.748</b>	<b>(148.730)</b>	<b>39.939</b>	<b>45.028</b>



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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### c) Alış Ve Satış Bakiyeleri (Devamı)

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020
	Performans geliri karşılık gideri/(geliri)	Performans geliri karşılık gideri
<b>Esas faaliyetlerden giderler</b>		
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.882.634	2.164.488
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.532.981	854.605
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.302.620	810.567
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.018.563	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	335.094	(771.592)
	<b>9.071.892</b>	<b>3.058.068</b>

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	31.491	12.129
- Vadeli mevduat (*)	5.696.867	4.000.447
	<b>5.728.358</b>	<b>4.012.576</b>

(\*) Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesabı 6 Eylül 2021 tarihinde 3.662.212 TL ve 28 Eylül 2021 tarihinde 2.034.655 TL'ye alınmış, vade tarihi 8 Ekim 2021, 1 Kasım 2021 ve faiz oranları %18-19 olan vakala işleminden oluşmaktadır.

#### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ziraat Portföy - ZPG Fonu	--	100.438
Arz Portföy - AZ6 Fonu	--	3.145.122
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	455.001	605.216
Arz Portföy - AZ3 Fonu	334.147	277.329
Arz Portföy - AIV Fonu	110.451	110.878
KT Portföy - KTV Fon	8.404	7.455
Ziraat Portföy-TCA Fonu	2.748.923	2.472.273
TRDZKVK32112-Kira Sertifikası	2.695.373	562.971
TRDZKVK12213 Kira Sertifikası	500.476	--
TRDZKVK22139-Kira Sertifikası	--	501.444
Gr Altın (*)	1.558.591	1.414.755
	<b>8.411.366</b>	<b>9.197.881</b>

(\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 3.158,68 gram altın tutarından oluşmaktadır.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

<b>Ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	36.702.031	45.987.115
	<b>36.702.031</b>	<b>45.987.115</b>
<b>Ticari borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari borçlar (*)	154.684	82.865
Gider tahakkukları	28.694	13.539
	<b>183.378</b>	<b>96.404</b>

(\*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

**NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Diğer alacaklar	4.366	--
	<b>4.366</b>	<b>--</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	216.803	56.941
	<b>216.803</b>	<b>56.941</b>

**NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Verilen sipariş avansları	21.293	11.126
Gelecek aylara ait giderler	164.448	90.055
Personel avansları	70.520	89.750
	<b>256.261</b>	<b>190.931</b>

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	31 Aralık 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2021
<b>Maliyet</b>							
Taşıt araçları	1.213.301	486.024	--	1.699.325	11.400	--	1.710.725
Döşeme ve demirbaşlar	142.003	172.047	--	314.050	190.980	(18.038)	486.992
Özel maliyetler	67.789	136.321	--	204.110	--	--	204.110
	<b>1.423.093</b>	<b>794.392</b>	<b>--</b>	<b>2.217.485</b>	<b>202.380</b>	<b>(18.038)</b>	<b>2.401.827</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>							
Taşıt araçları	197.356	292.793	--	490.149	263.921	--	754.070
Döşeme ve demirbaşlar	54.373	49.364	--	103.737	62.738	(1.286)	165.189
Özel maliyetler	11.381	20.332	--	31.713	30.616	--	62.329
	<b>263.110</b>	<b>362.489</b>	<b>--</b>	<b>625.599</b>	<b>357.275</b>	<b>(1.286)</b>	<b>981.588</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.159.983</b>			<b>1.591.886</b>			<b>1.420.239</b>

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

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	31 Aralık 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2021
<b>Maliyet</b>							
Haklar	37.727	10.460	--	48.187	67.850	--	116.037
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.227	--	(4.227)	--	--	--	--
	<b>41.954</b>	<b>10.460</b>	<b>(4.227)</b>	<b>48.187</b>	<b>67.850</b>	<b>--</b>	<b>116.037</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>							
Haklar	20.419	11.707	--	32.126	15.821	--	47.947
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.227	--	(4.227)	--	--	--	--
	<b>24.646</b>	<b>11.707</b>	<b>(4.227)</b>	<b>32.126</b>	<b>15.821</b>	<b>--</b>	<b>47.947</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>17.308</b>			<b>16.061</b>			<b>68.090</b>

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020	İlaveler	30 Eylül 2021
<b>Maliyet</b>						
Bina	166.944	--	(166.944)	--	--	--
Taşıtlar	127.477	--	(127.477)	--	--	--
	<b>294.421</b>	--	<b>(294.421)</b>	--	--	--
<b>Birikmiş amortisman</b>						
Bina	83.472	83.472	(166.944)	--	--	--
Taşıtlar	106.231	21.246	(127.477)	--	--	--
	<b>189.703</b>	<b>104.718</b>	<b>(294.421)</b>	--	--	--
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>104.718</b>			--		--

**Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler (Kısa vade)	--	--
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler (Uzun vade)	--	--
	--	--

Şirket 1 Ocak-30 Eylül 2021 döneminde kira ödemesi bulunmamaktadır (1 Ocak- 30 Eylül 2020 döneminde 117.930 TL).

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 12 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Faiz oranı (%)	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Tutar (TL)
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları - TL (*)	%13,87	223.611	%15,11	447.614
Kiralama işlemlerinden borçlar (Not 11)		--		--
Kredi kartı borçları		21.167		14.336
		<b>244.778</b>		<b>461.950</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>				
Uzun vadeli finansal borçlar - TL (*)	--	--	%15,11	136.016
		--		<b>136.016</b>

(\*) Taşıt kredilerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerin vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
0-3 ay	153.805	113.517
3-12 ay	90.973	348.433
1-2 yıl	--	136.016
	<b>244.778</b>	<b>597.966</b>

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

##### Alınan/Verilen Teminat Ve Rehinler

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla vermiş olduğu teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur). Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 5.000 TL tutarında alınan teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 5.000 TL ).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 1.426.063 TL).

##### Davalar

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket aleyhine ve lehine açılmış dava bulunmamaktadır.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Personele borçlar	2.049	545.320
Ödenecek personel gelir vergileri	425.982	620.938
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	89.918	70.566
	<b>517.949</b>	<b>1.236.824</b>

**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

<b>Kısa vadeli borç karşılıkları</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kullanılmamış izin karşılığı	167.055	134.259
	<b>167.055</b>	<b>134.259</b>

Kısa vadeli borç karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Dönem başı	134.259	54.824
Dönem içerisindeki artış/azalış	32.796	79.435
<b>Dönem sonu</b>	<b>167.055</b>	<b>134.259</b>

**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar**

<b>Uzun vadeli borç karşılıkları</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	126.037	96.844
	<b>126.037</b>	<b>96.844</b>

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Dönem başı	96.844	59.634
Ödemeler	(15.926)	--
Faiz maliyeti	2.412	990
Cari hizmet maliyeti	25.283	17.119
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	17.424	19.101
<b>Dönem sonu itibarıyla karşılık</b>	<b>126.037</b>	<b>96.844</b>

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

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 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.638,96 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 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %9,90 enflasyon oranı ve %13,60 iskonto oranı varsayımına göre, %3,37 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 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ayhan Özgürel	47,50%	2.850.000	50,00%	1.500.000
Mehmet Sami Saylan	47,50%	2.850.000	50,00%	1.500.000
Murat Onuk	5,00%	300.000	--	--
	<b>100,00</b>	<b>6.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.000.000</b>

Şirketin sermayesi 6.000.000 TL ’dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 6.000.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Sermayenin tamamı iç kaynaklardan karşılanmıştır.



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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	905.335	771.512
	<b>905.335</b>	<b>771.512</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 2021	31 Aralık 2020
Aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	(27.376)	(13.437)
	<b>(27.376)</b>	<b>(13.437)</b>

##### Temettü Ödemesi

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

Şirket, 2021 yılında geçmiş yıllar karlarından ve olağanüstü yedek akçelerinden kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 2.488.235 TL temettü ödemesi kararı almış olup pay sahiplerine ödemiştir.

#### NOT 16 - HASILAT

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Portföy yönetim gelirleri	8.485.912	7.374.555	2.502.597	2.563.036
Performans ücret gelirleri(*)	3.893.109	2.103.209	1.473.834	621.394
	<b>12.379.021</b>	<b>9.477.764</b>	<b>3.976.431</b>	<b>3.184.430</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.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>
Genel yönetim giderleri	5.508.550	3.257.861	2.392.871	1.165.596
	<b>5.508.550</b>	<b>3.257.861</b>	<b>2.392.871</b>	<b>1.165.596</b>

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>
Genel yönetim giderleri	373.096	345.071	130.209	114.482
	<b>373.096</b>	<b>345.071</b>	<b>130.209</b>	<b>114.482</b>

**NOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>
Personel gideri	5.508.550	3.257.861	2.392.871	1.165.596
Vergi, harç ve komisyon giderleri	482.002	528.260	159.671	219.235
Bağış ve yardımlar	916.954	157.450	780.987	7.450
Amortisman ve itfa payı gideri	373.096	345.071	130.209	114.482
Elektrik, su ve ısıtma gideri	218.944	188.428	57.901	57.159
Danışmanlık ve denetim giderleri	222.946	178.578	5.574	52.000
Araç giderleri	126.564	--	49.067	--
Diğer giderler	799.479	594.221	459.493	330.493
	<b>8.648.535</b>	<b>5.249.869</b>	<b>4.035.773</b>	<b>1.946.415</b>

**NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>
SGK teşvik gelirleri	85.129	55.574	31.631	19.958
Diğer gelirler	7.255	1.103	173	319
	<b>92.384</b>	<b>56.677</b>	<b>31.804</b>	<b>20.277</b>

<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>
Performans ücret geliri tahakkuku azalışları	9.071.892	3.058.068	2.734.878	163.497
Diğer giderler	3.973	5.696	346	536
	<b>9.075.865</b>	<b>3.063.764</b>	<b>2.735.224</b>	<b>164.033</b>

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(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 2021</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>
Yatırım fonu değerlendirme gelirleri	822.526	1.051.620	(139.685)	403.021
Fon satış karları	430.537	1.485.809	202.541	1.068.313
Kar payı gelirleri	25.748	39.939	--	15.203
Faiz gelirleri	617.205	--	441.211	--
Vadeli altın hesabı gelirleri	--	1.264	--	456
	<b>1.896.016</b>	<b>2.578.632</b>	<b>504.067</b>	<b>1.486.993</b>

<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>
Yatırım fonu değerlendirme giderleri	527.222	1.478.237	21.284	1.150.065
	<b>527.222</b>	<b>1.478.237</b>	<b>21.284</b>	<b>1.150.065</b>

**NOT 21 - FİNANSMAN GİDERLERİ**

<b>Finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2020</b>
Faiz ve komisyon giderleri	44.573	62.423	11.087	18.819
	<b>44.573</b>	<b>62.423</b>	<b>11.087</b>	<b>18.819</b>

**NOT 22 - GELİR VERGİLERİ**

<b>Cari vergi yükümlülüğü</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kurumlar vergisi karşılığı	1.514.598	1.244.289
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(1.146.416)	(1.182.637)
<b>Ödenecek kurumlar vergisi</b>	<b>368.182</b>	<b>61.652</b>

<b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2020</b>
Kurumlar vergisi karşılığı	(1.514.598)	(1.175.013)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.833.343	1.083.386
<b>Vergi gelir/gideri</b>	<b>318.745</b>	<b>(91.627)</b>

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

---

#### NOT 22 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

##### **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 son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

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 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - 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 2021 yılı için %25, 2022 yılı için %23 ve diğer yıllar için ise %20’dir.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<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 ücret geliri tahakkukları	(35.275.401)	(44.347.293)	(7.055.080)	(8.869.459)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	(6.593)	(21.285)	(1.319)	(4.257)
Kıdem tazminatı karşılığı	126.037	96.844	25.207	19.369
İzin karşılığı düzeltmesi	167.055	134.259	41.764	29.537
Kredi düzeltmesi	9.350	4.055	2.338	892
Ertelenen vergi varlıkları			69.309	49.798
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(7.056.399)	(8.873.716)
<b>Ertelenen vergi yükümlülükleri, net</b>			<b>(6.987.090)</b>	<b>(8.823.918)</b>

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

##### Ertelemiş Vergi (Devamı)

Ertelemiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	(8.823.918)	(5.028.949)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	3.485	3.820
Ertelemiş vergi geliri/(gideri)	1.833.343	(3.798.789)
	<b>(6.987.090)</b>	<b>(8.823.918)</b>

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020
<b>Vergi öncesi dönem karı</b>	<b>(3.928.774)</b>	<b>2.258.780</b>
%25 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi	982.194	(496.932)
Diğer	(663.449)	405.305
<b>Vergi geliri/(gideri)</b>	<b>318.745</b>	<b>(91.627)</b>

#### NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020
Net dönem karı/zararı (TL)	(3.610.029)	2.167.153
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	6.000.000	3.000.000
<b>Pay başına kazanç (TL)</b>	<b>(0,6017)</b>	<b>0,7224</b>

#### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Bu not, 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.

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

## 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 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.

#### Kredi Riski

Finansal araçlar karşı tarafın anlaşma gereklerini yerine getirememesi riskini taşımaktadır. Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2021 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>36.702.031</b>	--	--	<b>4.366</b>	<b>5.728.358</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>	<b>36.702.031</b>	--	--	<b>4.366</b>	<b>5.728.358</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 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç Türleri İtibariyle 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>45.987.115</b>	--	--	--	<b>4.012.576</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>	<b>45.987.115</b>	--	--	--	<b>4.012.576</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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer 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 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - 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 2021	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	244.778	244.778	153.805	90.973	--
Ticari borçlar	183.378	183.378	183.378	--	--
Diğer borçlar	216.803	216.803	216.803	--	--
<b>31 Aralık 2020</b>					
	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	597.966	597.966	175.059	286.891	136.016
Ticari borçlar	1.333.228	1.333.228	1.333.228	--	--
Diğer borçlar	56.941	56.941	56.941	--	--

##### 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - 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 2021	31 Aralık 2020
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	8.411.366	9.197.881
Finansal yükümlülükler	(244.778)	(597.966)
<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 2021	31 Aralık 2020
Toplam borçlar	8.811.272	11.104.808
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(5.728.358)	(4.012.576)
<b>Net borç</b>	<b>3.082.914</b>	<b>7.092.232</b>
Toplam özsermaye	43.779.439	49.891.642
Toplam sermaye	46.862.353	56.983.874
<b>Borç/sermaye oranı</b>	<b>0,07</b>	<b>0,12</b>

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal varlık ve yükümlülüklerin piyasa değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Not	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
		Kayıtlı Değer	Piyasa değeri	Kayıtlı değer	Piyasa Değeri
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	4	5.728.358	5.728.358	4.012.576	4.012.576
Finansal yatırımlar	5	8.411.366	8.411.366	9.197.881	9.197.881
Ticari alacaklar	6	36.702.031	36.702.031	45.987.115	45.987.115
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlanmalar	12	(244.778)	(244.778)	(597.966)	(597.966)
Ticari borçlar	6	(701.327)	(701.327)	(1.333.228)	(1.333.228)
Diğer borçlar	7	(216.803)	(216.803)	(56.941)	(56.941)

#### 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 - ZPK Fonu	455.001	--	--	455.001
Arz Portföy - AZ3 Fonu	--	--	334.147	334.147
Arz Portföy - AIV Fonu	--	--	110.451	110.451
KT Portföy - KTV Fon	--	--	8.404	8.404
Ziraat Portföy-TCA Fonu	2.748.923	--	--	2.748.923
TRDZKVK32112-Kira Sertifikası	2.695.373	--	--	2.695.373
TRDZKVK12213 Kira Sertifikası	500.476	--	--	500.476
Gr Altın (*)	1.558.591	--	--	1.558.591

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:

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

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

---

#### NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### **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 yaklaştığı öngörülmektedir.

##### **Finansal Yükümlülükler**

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

#### NOT 26 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### NOT 27 - 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 2021 tarihi itibarıyla portföy yönetim şirketleri için asgari özsermaye yükümlülüğünü yerine getirmektedir.

##### **Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Şirket Üzerindeki Etkileri**

Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan kentinde 2019 yılının Aralık ayında ortaya çıkan Koronavirüs (Covid-19) salgını tüm dünyaya yayılmış ve 11 Mart 2020 tarihinde Dünya Sağlık Örgütü tarafından Pandemi ilan edilmiştir. Ülkemizde ve tüm dünyada Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin alınan önlemler kapsamında üretim, ticaret ve ulaşım gibi birçok alanda kısıtlayıcı tedbirler getirilmiştir. Getirilen bu tedbirlerin ve yavaşlayan ekonomik aktivitelelerin etkisiyle, şirketlerin gelirlerinin düşmesi ve nakit akışlarının olumsuz etkilemesi muhtemeldir.

Şirket Yönetimi, gelecek bir yıl içerisinde salgının, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir etkisi olmasını beklememektedir.