

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

**30 EYLÜL 2022 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 2022 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, 31 Ekim 2022

**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 .....	6-38

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	54.371	233.028
Finansal Yatırımlar	5	22.227.960	16.593.624
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 6	171.223.665	125.822.670
Diğer Alacaklar	7	211.226	4.366
Peşin Ödenmiş Giderler	8	3.548.528	154.538
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	--	89.832
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>197.265.750</b>	<b>142.898.058</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Maddi Duran Varlıklar	9	6.249.975	1.494.653
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	3.563.021	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	182.615	229.550
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>9.995.611</b>	<b>1.724.203</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>207.261.361</b>	<b>144.622.261</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	12.567	17.250
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	1.470.739	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12	2.343.826	158.783
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	6	226.168	201.386
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	528.016	1.560.157
Diğer Borçlar	7	412.271	68.847
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	931.024	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	349.647	172.182
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>6.274.258</b>	<b>2.178.605</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	12	752.375	--
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	2.678.115	--
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	406.434	164.853
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	42.123.243	24.759.457
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>45.960.167</b>	<b>24.924.310</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	15	6.000.000	6.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	15	(81.827)	(3.735)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	1.412.264	905.335
Geçmiş Yıllar Karları		107.757.070	40.511.509
Dönem Net Karı		39.939.429	70.106.237
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>155.026.936</b>	<b>117.519.346</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>207.261.361</b>	<b>144.622.261</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	
		1 Ocak– 30 Eylül 2022	1 Ocak– 30 Eylül 2021	1 Temmuz– 30 Eylül 2022	1 Temmuz– 30 Eylül 2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	16	77.825.125	12.379.021	1.506.720	3.976.431
Satışların Maliyeti (-)	16	--	--	--	--
<b>Brüt Kar</b>		<b>77.825.125</b>	<b>12.379.021</b>	<b>1.506.720</b>	<b>3.976.431</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(16.847.213)	(8.648.535)	(6.367.303)	(4.035.773)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	166.651	92.384	64.671	31.804
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(7.562.441)	(9.075.865)	(546.811)	(2.735.224)
<b>Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)</b>		<b>53.582.122</b>	<b>(5.252.995)</b>	<b>(5.342.723)</b>	<b>(2.762.762)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	6.975.804	1.896.016	1.388.509	504.067
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	--	(527.222)	--	(21.284)
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/ (Zararı)</b>		<b>60.557.926</b>	<b>(3.884.201)</b>	<b>(3.954.214)</b>	<b>(2.279.979)</b>
Finansman Giderleri (-)	21	(767.029)	(44.573)	(411.680)	(11.087)
<b>Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)</b>		<b>59.790.897</b>	<b>(3.928.774)</b>	<b>(4.365.894)</b>	<b>(2.291.066)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)</b>		<b>(19.851.468)</b>	<b>318.745</b>	<b>1.041.839</b>	<b>165.518</b>
Dönem Vergi Gideri	22	(2.461.651)	(1.514.598)	(1.906.328)	(384.135)
Ertelenmiş Vergi Gideri	22	(17.389.817)	1.833.343	2.948.167	549.653
<b>Dönem Net Karı/ (Zararı)</b>		<b>39.939.429</b>	<b>(3.610.029)</b>	<b>(3.324.055)</b>	<b>(2.125.548)</b>
<b>Dönem Zararının Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		39.939.429	(3.610.029)	(3.324.055)	(2.125.548)
<b>Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kayıp	23	6,6566	(0,6017)	(0,5540)	(0,3543)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	14	(104.123)	(17.424)	(27.301)	(25.945)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		<b>(78.092)</b>	<b>(13.939)</b>	<b>(20.476)</b>	<b>(20.756)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>39.861.337</b>	<b>(3.623.968)</b>	<b>(3.344.531)</b>	<b>(2.146.304)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		39.861.337	(3.623.968)	(3.344.531)	(2.146.304)

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			Birikmiş Karlar/Zararlar		Toplam Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/Zararı	
<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>
Transfer	--	133.823	--	21.788.009	(21.921.832)	--
Sermaye Artırımı	3.000.000	--	--	(3.000.000)	--	--
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>
<b>1 Ocak 2022 Bakiyesi</b>	<b>6.000.000</b>	<b>905.335</b>	<b>(3.735)</b>	<b>40.511.509</b>	<b>70.106.237</b>	<b>117.519.346</b>
Transfer	--	506.929	--	69.599.308	(70.106.237)	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	(2.353.747)	--	<b>(2.353.747)</b>
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(78.092)	--	39.939.429	<b>39.861.337</b>
<b>30 Eylül 2022 Bakiyesi</b>	<b>6.000.000</b>	<b>1.412.264</b>	<b>(81.827)</b>	<b>107.757.070</b>	<b>39.939.429</b>	<b>155.026.936</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Eylül 2021
<b>A. İşletme Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
Dönem Net Karı/ (Zararı)		39.939.429	(3.610.029)
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>20.430.666</b>	<b>159.415</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9 10 11	1.745.978	373.096
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	314.923	60.491
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	767.029	44.573
Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	19.851.468	(318.745)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	20	(2.248.732)	--
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(55.300.116)</b>	<b>9.529.864</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(5.634.336)	786.515
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(45.400.995)	9.285.084
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(206.860)	(4.366)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(3.393.990)	(65.330)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	24.782	86.974
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(1.032.141)	(718.875)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	343.424	159.862
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>5.069.979</b>	<b>6.079.250</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler (-)	14	--	(15.926)
Vergi İadeleri/Ödemeleri	22	(1.440.795)	(1.208.068)
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9 10	221.145	16.752
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9 10	(3.897.910)	(270.230)
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	2.932.735	--
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	--	(353.188)
Ödenen Temettüleri	15	(2.353.747)	(2.488.235)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri/ (Çıkışları)	11	(315.000)	--
Ödenen Faiz	21	(395.064)	(44.573)
<b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)</b>		<b>(178.657)</b>	<b>1.715.782</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>233.028</b>	<b>4.012.576</b>
<b>Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>4</b>	<b>54.371</b>	<b>5.728.358</b>

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



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

## 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket"), Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. unvanıyla 1 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup, şirket unvanının değiştirilmesi hususundaki esas sözleşme değişikliği talebi Sermaye Piyasa Kurulu'nca olumlu karşılanmış ve söz konusu değişiklik 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 Barbaros Mahallesi, Başak Cengiz Sokak Varyap Meridian Sitesi V6 Blok No: 1/F Ataşehir/İstanbul'dur. Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 22 kişidir (31 Aralık 2021: 16 kişi).

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 6.000.000 TL (31 Aralık 2021: 6.000.000 TL) tutarındadır. Şirket'in ana sermayedarları Ayhan Özgürel, Mehmet Sami Saylan ve Murat Onuk'tur.

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

- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü 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. Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknopark İstanbul Derin Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

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

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (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 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 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 2021 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

Esaslar Tebliği'ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak TL olarak hazırlanmıştır.

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 2022 tarihli finansal tabloları, 31 Ekim 2022 tarihli 2022/121 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 bilançoda netleştirilerek net tutar üzerinden gösterilmektedir.

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

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

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

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

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

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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 finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

###### TFRS 3 Değişiklikleri – 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. Bu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

###### TMS 16 Değişiklikleri – Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme

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 değişiklikle 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 gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

###### TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri

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

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

#### a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

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

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

##### *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 sınıfları 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 hükümü 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.

#### b) 30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

##### *TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri*

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüşürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

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 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

#### b) 30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

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

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

##### **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 bilgilerini 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.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

#### b) 30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (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 olmadığı (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 olmadığı 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.

##### **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

### 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 tabii 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.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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 yansıtmaktadır. 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.

###### 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 muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin "TFRS 9, Finansal Araçlar" standardının üçüncü bölümünde yer alan "finansal tablolara alma ve finansal tablo dışı bırakma" hükümlerine göre kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır. Finansal varlıklar ilk kez finansal tablolara alınması esnasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

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

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

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

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

##### *İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar*

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

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

##### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

##### *Nakit ve nakit benzerleri*

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

##### *Finansal yükümlülükler*

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.



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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### *Diğer finansal yükümlülükler*

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

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

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

#### Kur Değişiminin Etkileri

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

Her bir işlemin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye 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 geçmiş dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

#### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

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

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

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

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

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

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

Ertelenmiş vergi 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 TFRS 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 muhasebeleştirilmektedir.

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

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

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

*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.

**Bölgümlere Göre Raporlama**

Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmaktadır.

**2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

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

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

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

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafları kurucusu ve yönetici olduğu Not 1'de açıklanan yatırım fonlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 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 alacaklarının detayı aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	51.242.748	49.814.942
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	320.289	135.064
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	5.011.879
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	34.395.269	2.681.188
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	335.727	1.958.621
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	84.556.102	65.201.762
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	373.530	1.019.214
	<b>171.223.665</b>	<b>125.822.670</b>

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borcu bulunmamaktadır.

##### b) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2022 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 3.830.604 TL'dir (1 Ocak-30 Eylül 2021: 2.860.633 TL). 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 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(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 2022			1 Ocak-30 Eylül 2021		
	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.927.552	3.493.250	1.207.292	1.980.320	3.301.406	--
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.232.390	188.333	--	2.909.797	--	--
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	176.406	--	--	89.498	--	--
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	772.556	--	--	143.189	591.703	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	198.815	--	--	102.150	--	--
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	328.778	--	--	199.581	--	--
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.816.203	3.200.000	32.914.409	1.500.595	--	--
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	3.934.732	--	19.342.337	1.531.312	--	--
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	12.772	--	--	--	--	--
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	211.567	--	--	29.470	--	--
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	17.733	--	--	--	--	--
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	850.000	--	--	--	--	--
	<b>17.479.504</b>	<b>6.881.583</b>	<b>53.464.038</b>	<b>8.485.912</b>	<b>3.893.109</b>	<b>--</b>

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

Yatırım faaliyetleri gelir/giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2022		1 Ocak-30 Eylül 2021	
	Kar Payı Gelirleri	Değer artış kazançları/ kayıpları	Fon Satış Karı	Değer artış kazançları/ kayıpları
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	7.892	--	--
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	95	--	--
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	86.092	--	--
	<b>--</b>	<b>94.079</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 2022	1 Ocak-30 Eylül 2021
	Performans geliri karşılık gideri	Performans geliri karşılık gideri
<b>Esas faaliyetlerden giderler</b>		
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	3.882.634
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.011.879	1.532.981
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	1.302.620
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	2.018.563
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.831.649	335.094
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	645.684	--
	<b>7.489.212</b>	<b>9.071.892</b>

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	54.371	233.028
	<b>54.371</b>	<b>233.028</b>

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin maruz kaldığı riskler ve risk düzeyleri Not 24'te açıklanmıştır.

#### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	2.199.996	249.999
Arz Portföy - AZ3 Fonu	1.221.546	660.585
Arz Portföy - AIV Fonu	182.160	182.255
KTT-KT Portföy Dördüncü Katılım Serbest (Döviz) Fonu	1.385.815	--
Ziraat Portföy-TCA Fonu	5.311.029	4.129.314
Ziraat Portföy-ZPF Fonu	8.686.520	8.962.498
Arz Portföy - AZ8 Fonu	1.250.908	--
Gr Altın (*)	1.989.986	2.408.973
	<b>22.227.960</b>	<b>16.593.624</b>

(\*) 30 Eylül 2022: 2.027 gram altın (31 Aralık 2021: 3.161 gram altın) tutarından oluşmaktadır.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Ticari alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	171.223.665	125.822.670
	<b>171.223.665</b>	<b>125.822.670</b>
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Ticari borçlar</b>		
Diğer ticari borçlar (*)	226.168	184.800
Gider tahakkukları	--	16.586
	<b>226.168</b>	<b>201.386</b>

(\*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risk düzeyleri Not 24'te açıklanmıştır. Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçlarının vade yapısı Not 24'te açıklanmıştır.

#### NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Diğer alacaklar	211.226	4.366
	<b>211.226</b>	<b>4.366</b>
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	371.601	68.847
Diğer borçlar	40.670	--
	<b>412.271</b>	<b>68.847</b>

#### NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	3.041.626	53.954
Gelecek aylara ait giderler	293.075	66.509
Personel avansları	213.827	34.075
	<b>3.548.528</b>	<b>154.538</b>

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2022
<b>Maliyet</b>							
Taşıt araçları	1.699.325	11.400	--	1.710.725	5.653.870	(573.920)	6.790.675
Döşeme ve demirbaşlar	314.050	389.131	(18.038)	685.143	468.829	--	1.153.972
Özel maliyetler	204.110	--	--	204.110	--	--	204.110
	<b>2.217.485</b>	<b>400.531</b>	<b>(18.038)</b>	<b>2.599.978</b>	<b>6.122.699</b>	<b>(573.920)</b>	<b>8.148.757</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>							
Taşıt araçları	490.149	350.217	--	840.366	1.013.561	(352.775)	1.501.152
Döşeme ve demirbaşlar	103.737	89.973	(1.286)	192.424	102.431	--	294.855
Özel maliyetler	31.713	40.822	--	72.535	30.240	--	102.775
	<b>625.599</b>	<b>481.012</b>	<b>(1.286)</b>	<b>1.105.325</b>	<b>1.146.232</b>	<b>(352.775)</b>	<b>1.898.782</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.591.886</b>			<b>1.494.653</b>			<b>6.249.975</b>

Dönem içinde muhasebeleştirilen maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü kaybı bulunmamaktadır. Dönem içerisindeki amortisman giderleri Not 17’de açıklanmıştır.



**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021	İlaveler	30 Eylül 2022
<b>Maliyet</b>					
Haklar	48.187	246.908	295.095	23.943	319.038
	<b>48.187</b>	<b>246.908</b>	<b>295.095</b>	<b>23.943</b>	<b>319.038</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>					
Haklar	32.126	33.419	65.545	70.878	136.423
	<b>32.126</b>	<b>33.419</b>	<b>65.545</b>	<b>70.878</b>	<b>136.423</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>16.061</b>		<b>229.550</b>		<b>182.615</b>

Dönem içerisindeki itfa payı giderleri Not 17’de açıklanmıştır.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 11 - KİRALAMA İŞLEMLERİ

##### Kullanım Hakkı Varlığı

	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021	İlaveler	30 Eylül 2022
<b>Maliyet</b>					
Bina	--	--	--	4.091.889	4.091.889
	--	--	--	<b>4.091.889</b>	<b>4.091.889</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Bina	--	--	--	528.868	528.868
	--	--	--	<b>528.868</b>	<b>528.868</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	--	--	--		<b>3.563.021</b>

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2022 dönemi itibarıyla ödenen kira tutarı 315.000 TL'dir.

##### Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerinin bilgisi Not 12'de açıklanmıştır.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 12 - BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Faiz oranı (%)	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Tutar (TL)
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları - TL (*)	31%	2.343.826	%14,70	158.783
Kiralama işlemlerinden borçlar	21%	1.470.739	--	--
Kredi kartı borçları	--	12.567	--	17.250
		<b>3.827.132</b>		<b>176.033</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>				
Uzun vadeli borçlar- TL (*)	31%	752.375	--	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	21%	2.678.115	--	--
		<b>3.430.490</b>		<b>--</b>

(\*) Taşıt kredilerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
0-3 ay	969.327	129.634
3-12 ay	2.857.805	46.399
1-2 yıl	3.430.490	--
	<b>7.257.622</b>	<b>176.033</b>

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

##### Alınan/Verilen Teminat Ve Rehinler

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla vermiş olduğu teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur). Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 25.037 TL tutarında alınan teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 10.000 TL).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde 4.398.108 TL tutarında rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 1.426.063 TL).

##### Davalar

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket lehine açılmış dava bulunmamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 1 adet itiraz davası bulunmamaktadır.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	203	584.162
Ödenecek personel gelir vergileri	351.423	846.139
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	176.390	129.856
	<b>528.016</b>	<b>1.560.157</b>

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

Kısa vadeli borç karşılıkları	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılığı	349.647	172.182
	<b>349.647</b>	<b>172.182</b>

Kısa vadeli borç karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	172.182	134.259
Dönem içerisindeki artış/azalış	177.465	37.923
<b>Dönem sonu</b>	<b>349.647</b>	<b>172.182</b>

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

Uzun vadeli borç karşılıkları	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	406.434	164.853
	<b>406.434</b>	<b>164.853</b>

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	164.853	96.844
Ödemeler	--	(15.926)
Faiz maliyeti	4.169	3.311
Cari hizmet maliyeti	133.289	92.751
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	104.123	(12.127)
<b>Dönem sonu itibarıyla</b>	<b>406.434</b>	<b>164.853</b>

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (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 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 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 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %17,00 enflasyon oranı ve %21,00 iskonto oranı varsayımına göre, %3,42 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

Şirket’in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ayhan Özgürel	47,50%	2.850.000	47,50%	2.850.000
Mehmet Sami Saylan	47,50%	2.850.000	47,50%	2.850.000
Murat Onuk	5,00%	300.000	5,00%	300.000
	<b>100,00%</b>	<b>6.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.000.000</b>

Şirket’in sermayesi 6.000.000 TL ’dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 6.000.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	1.412.264	905.335
	<b>1.412.264</b>	<b>905.335</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 Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderleri

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	(61.351)	(3.735)
	<b>(61.351)</b>	<b>(3.735)</b>

##### Temettü Ödemesi

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.

Şirket, 2022 yılında geçmiş yıllar karlarından ve olağanüstü yedek akçelerinden kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 2.353.747 TL temettü ödemesi kararı almış olup pay sahiplerine ödemiştir.

#### NOT 16 - HASILAT

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Portföy yönetim gelirleri	17.479.503	8.485.912	7.746.732	2.502.597
Performans ücret gelirleri (*)	6.881.584	3.893.109	4.443.366	1.473.834
Performans ücret gelirleri tahakkukları (**)	53.464.038	--	(10.683.378)	--
	<b>77.825.125</b>	<b>12.379.021</b>	<b>1.506.720</b>	<b>3.976.431</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.

(\*\*) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere katılma payı değer artışı, ilgili dönemin TÜFE artışını geçtiği takdirde fona alınan varlığın, gerçeğe uygun değeri ile alış değerinin TÜFE ile artırılmış tutarı arasında pozitif farkın %20'si kadar performans geliri oluşmaktadır.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2022 dönemi itibarıyla personel giderleri 9.439.745 TL olup tamamı genel yönetim giderlerinde yer almaktadır ( 1 Ocak-30 Eylül 2021: 5.508.550 TL'dir).

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2022 dönemi itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri 1.745.978 TL olup tamamı genel yönetim giderlerinde yer almaktadır (1 Ocak-30 Eylül 2021: 373.096 TL)

#### NOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Personel gideri	9.439.745	5.508.550	3.656.176	2.392.871
Vergi, harç ve komisyon giderleri	342.123	482.002	101.643	159.671
Amortisman ve itfa payı gideri	1.745.978	373.096	625.527	130.209
Elektrik, su ve ısınma gideri	491.671	218.944	244.525	57.901
Danışmanlık ve denetim giderleri	692.718	222.946	357.025	49.316
Araç giderleri	1.473.785	126.564	598.821	49.067
Temsil ve ağırlama giderleri	358.529	95.425	54.044	17.569
Bilgi işlem giderleri	302.120	60.348	89.293	6.526
Bağış ve yardımlar	95.650	916.954	95.650	916.954
Diğer giderler	1.904.894	643.706	544.599	255.689
	<b>16.847.213</b>	<b>8.648.535</b>	<b>6.367.303</b>	<b>4.035.773</b>

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
SGK teşvik gelirleri	163.007	85.129	64.671	31.631
Diğer gelirler	3.644	7.255	--	173
	<b>166.651</b>	<b>92.384</b>	<b>64.671</b>	<b>31.804</b>

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Performans ücret gelir tahakkuku azalışları (*)	7.489.212	9.071.892	474.833	2.734.878
Diğer giderler	73.229	3.973	71.978	346
	<b>7.562.441</b>	<b>9.075.865</b>	<b>546.811</b>	<b>2.735.224</b>

(\*) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere katılma payı değer artışı, ilgili dönemin TÜFE artışını geçtiği takdirde fona alınan varlığın, gerçeğe uygun değeri ile alış değerinin TÜFE ile artırılmış tutarı arasında negatif farkın %20'si kadar performans ücret gelir tahakkuk azalışları oluşmaktadır.

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2021</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>				
Yatırım fonu değerlendirme gelirleri	2.556.168	822.526	390.659	(139.685)
Fon satış karları	1.617.392	430.537	906.631	202.541
Kar payı gelirleri	365.296	25.748	365.296	--
Sabit kıymet satış karı	2.248.732	--	198	--
Faiz gelirleri	188.216	617.205	(274.275)	441.211
	<b>6.975.804</b>	<b>1.896.016</b>	<b>1.388.509</b>	<b>504.067</b>
	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2021</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>				
Yatırım fonu değerlendirme giderleri	--	527.222	--	21.284
	--	<b>527.222</b>	--	<b>21.284</b>

**NOT 21 - FİNANSMAN GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2021</b>
<b>Finansman giderleri</b>				
Faiz ve komisyon giderleri	726.162	44.573	401.504	11.087
Diğer giderler	40.867	--	10.176	--
	<b>767.029</b>	<b>44.573</b>	<b>411.680</b>	<b>11.087</b>

**NOT 22 - GELİR VERGİLERİ****Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar**

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları peşin ödenen vergiler ve fonlardan oluşmaktadır).

**Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü**

	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Cari vergi yükümlülüğü</b>		
Kurumlar vergisi karşılığı	2.461.651	1.434.226
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(1.530.627)	(1.434.226)
<b>Ödenecek kurumlar vergisi</b>	<b>931.024</b>	<b>--</b>
	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>
<b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı</b>		
Kurumlar vergisi karşılığı	(2.461.651)	(1.514.598)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(17.389.817)	1.833.343
<b>Vergi gelir/gideri</b>	<b>(19.851.468)</b>	<b>318.745</b>



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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### **Kurumlar Vergisi**

Şirket, 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.

Türkiye’de 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kurum kazançları için %20 oranında belirlenmiştir. 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 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kanunun geçici 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25 olarak uygulanacaktır.

Bu değişiklik ile 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde %25 oranı geçerli olacaktır (31 Aralık 2021: %25).

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 %10 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 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 2022 yılı için %25’tir (31 Aralık 2021: %20).

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri</b>	<b>Toplam geçici farklar</b>	<b>Toplam geçici farklar</b>	<b>Varlık / (Yükümlülük)</b>	<b>Varlık / (Yükümlülük)</b>
Performans ücretleri düzeltmesi	(170.044.262)	(124.069.436)	(42.511.066)	(24.813.887)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	167.133	(101.382)	41.783	(20.277)
Kıdem tazminatı karşılığı	406.434	164.853	101.609	32.971
İzin karşılığı düzeltmesi	349.647	172.182	87.412	39.602
Kredi düzeltmesi	42.244	9.279	10.561	2.134
Kullanım hakkı varlık ve yükümlülükleri	585.833	--	146.458	--
Ertelenen vergi varlıkları			346.040	74.707
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(42.469.283)	(24.834.164)
<b>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri, Net</b>			<b>(42.123.243)</b>	<b>(24.759.457)</b>

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Dönem başı	(24.759.457)	(8.823.918)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	26.031	(2.425)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(17.389.817)	(15.933.114)
	<b>(42.123.243)</b>	<b>(24.759.457)</b>

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
<b>Vergi öncesi dönem karı/ (zararı)</b>	<b>59.790.897</b>	<b>(3.928.774)</b>
%25 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi (2021: %22)	(14.947.724)	982.194
KKEG vergi etkisi	(418.490)	(663.449)
Diğer indirim ve istisnaların etkisi	(4.485.254)	--
<b>Vergi geliri/(gideri)</b>	<b>(19.851.468)</b>	<b>318.745</b>

#### NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Net dönem karı/ (zararı) (TL)	39.939.429	(3.610.029)	(3.324.055)	(2.125.548)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
<b>Pay başına kazanç / (kayıp) (TL)</b>	<b>6,6566</b>	<b>(0,6017)</b>	<b>(0,5540)</b>	<b>(0,3543)</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 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 getirememe riskini taşımaktadır. Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2022 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>171.223.665</b>	--	--	<b>211.226</b>	<b>54.371</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>171.223.665</b>	--	--	<b>211.226</b>	<b>54.371</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 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Kredi Riski (Devamı)**

31 Aralık 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>125.822.670</b>	--	--	<b>4.366</b>	<b>233.028</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>	125.822.670	--	--	4.366	233.028
<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 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 2022	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	7.257.622	7.257.622	969.327	2.857.805	3.430.490
Ticari borçlar	226.168	226.168	226.168	--	--
Diğer borçlar	412.271	412.271	412.271	--	--
<b>31 Aralık 2021</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	176.033	176.033	129.634	46.399	--
Ticari borçlar	201.386	201.386	201.386	--	--
Diğer borçlar	68.847	68.847	68.847	--	--

##### 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.

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

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

### 30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 2022	31 Aralık 2021
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	22.227.960	16.593.624
Finansal yükümlülükler	(7.257.622)	(176.033)
<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 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	52.234.425	27.102.915
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(54.371)	(233.028)
<b>Net borç</b>	<b>52.180.054</b>	<b>26.869.887</b>
Toplam özsermaye	155.026.936	117.519.346
Toplam sermaye	207.206.990	144.389.233
<b>Borç/sermaye oranı</b>	<b>25%</b>	<b>19%</b>

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

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal varlık ve yükümlülüklerin piyasa değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Not	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
		Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	4	54.371	54.371	233.028	233.028
Finansal yatırımlar	5	22.227.960	22.227.960	16.593.624	16.593.624
Ticari alacaklar	6	171.223.665	171.223.665	125.822.670	125.822.670
Diğer alacaklar	7	211.226	211.226	4.366	4.366
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Borçlanmalar	12	(7.257.622)	(7.257.622)	(176.033)	(176.033)
Ticari borçlar	6	(226.168)	(226.168)	(201.386)	(201.386)
Diğer borçlar	7	(412.271)	(412.271)	(68.847)	(68.847)

#### Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri Hiyerarşi Tablosu

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin 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.

30 Eylül 2022	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
<b>Finansal yatırımlar</b>				
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	2.199.996	--	--	2.199.996
Arz Portföy - AZ3 Fonu	--	--	1.221.546	1.221.546
Arz Portföy - AIV Fonu	--	--	182.160	182.160
Ziraat Portföy-TCA Fonu	5.311.029	--	--	5.311.029
Ziraat Portföy-ZPF Fonu	8.686.520	--	--	8.686.520
KTT-KT Portföy Dördüncü Katılım	--	--	1.385.815	1.385.815
Serbest (Döviz) Fonu	--	--	1.250.908	1.250.908
Arz Portföy - AZ8 Fonu	--	--	1.250.908	1.250.908
Gr Altın	1.989.986	--	--	1.989.986



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

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

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

#### Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri Hiyerarşi Tablosu (Devamı)

31 Aralık 2021	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
<b>Finansal yatırımlar</b>				
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	249.999	--	--	249.999
Arz Portföy - AZ3 Fonu	--	--	660.585	660.585
Arz Portföy - AIV Fonu	--	--	182.255	182.255
Ziraat Portföy-TCA Fonu	4.129.314	--	--	4.129.314
Ziraat Portföy-ZPF Fonu	8.962.498	--	--	8.962.498
Gr Altın	2.408.973	--	--	2.408.973

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

#### Finansal Varlıklar

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

#### Finansal Yükümlülükler

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

### NOT 26 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

### 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 2022 tarihi itibarıyla portföy yönetim şirketleri için asgari özsermaye yükümlülüğünü yerine getirmektedir.