

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

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo notlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve diğer mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz denetim kanıtlarının, görüşümüze dayanak oluşturmak için yeterli ve uygun olduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p>Hasılatın muhasebeleştirilmesi Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olduğu toplam 95.979.184 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır.</p> <p>Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü, toplam hasılat tutarının portföy yönetim gelirleri ve performans ücret gelirleri gibi kanallardan elde edilmesi ve Şirket operasyonlarının doğası gereği olarak hasılat tutarının farklı yöntem ve parametreler kullanılarak hesaplanması sebepleriyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p> <p>Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin detaylı bilgi ve açıklamalar Not 2.7 ve Not 16'da sunulmuştur.</p>	<p>Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik.</p> <p>Şirket'in hasılat sürecini anlayarak, yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımını ve etkinliğini değerlendirdik.</p> <p>Hesap dönemi içerisinde portföy yönetim gelirleri ve performans ücret gelirlerine ilişkin işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını test ettik.</p>

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamalar dâhil olmak üzere genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yılmaz Güney'dir.

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

Yılmaz Güney, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 3 Şubat 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	6-41

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	233.028	4.012.576
Finansal Yatırımlar	5	16.593.624	9.197.881
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3-6	125.822.670	45.987.115
Diğer Alacaklar	7	4.366	--
Peşin Ödenmiş Giderler	8	154.538	190.931
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	89.832	--
Toplam Dönen Varlıklar		142.898.058	59.388.503
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	1.494.653	1.591.886
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	--	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	229.550	16.061
Toplam Duran Varlıklar		1.724.203	1.607.947
TOPLAM VARLIKLAR		144.622.261	60.996.450

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	17.250	14.336
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12	158.783	447.614
Ticari Borçlar	6	201.386	96.404
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	1.560.157	1.236.824
Diğer Borçlar	7	68.847	56.941
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	--	61.652
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	172.182	134.259
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.178.605	2.048.030
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	12	--	136.016
Uzun Vadeli Karşılıklar			--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	164.853	96.844
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	24.759.457	8.823.918
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		24.924.310	9.056.778
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	15	6.000.000	3.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	15	(3.735)	(13.437)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	905.335	771.512
Geçmiş Yıllar Karları		40.511.509	24.211.735
Dönem Net Karı		70.106.237	21.921.832
Toplam Özkaynaklar		117.519.346	49.891.642
TOPLAM KAYNAKLAR		144.622.261	60.996.450

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 31 Aralık 2021	Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	95.979.184	34.235.686
Satışların Maliyeti (-)	16	--	--
Brüt Kar		95.979.184	34.235.686
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(13.361.106)	(8.423.238)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	128.856	80.865
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(22.196)	(13.265)
Esas Faaliyet Karı		82.724.738	25.880.048
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	5.166.902	3.157.685
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	(372.439)	(1.985.690)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		87.519.201	27.052.043
Finansman Giderleri (-)	21	(45.624)	(87.133)
Vergi Öncesi Karı		87.473.577	26.964.910
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		(17.367.340)	(5.043.078)
Dönem Vergi Gideri	22	(1.434.226)	(1.244.289)
Ertelenmiş Vergi Gideri	22	(15.933.114)	(3.798.789)
Dönem Net Karı		70.106.237	21.921.832
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		70.106.237	21.921.832
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	11,6844	3,6536
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	12.127	(19.101)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	22	(2.425)	3.820
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		9.702	(15.281)
Toplam Kapsamlı Gelir		70.115.939	21.906.551
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		70.115.939	21.906.551

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	
1 Ocak 2020 Bakiyesi	3.000.000	629.292	1.844	17.262.793	8.663.355	29.557.284
Transfer	--	142.220	--	8.521.135	(8.663.355)	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	(1.572.193)	--	(1.572.193)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(15.281)	--	21.921.832	21.906.551
31 Aralık 2020 Bakiyesi	3.000.000	771.512	(13.437)	24.211.735	21.921.832	49.891.642
1 Ocak 2021 Bakiyesi	3.000.000	771.512	(13.437)	24.211.735	21.921.832	49.891.642
Transfer	--	133.823	--	21.788.009	(21.921.832)	--
Sermaye Artırımı	3.000.000	--	--	(3.000.000)	--	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	(2.488.235)	--	(2.488.235)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	9.702	--	70.106.237	70.115.939
31 Aralık 2021 Bakiyesi	6.000.000	905.335	(3.735)	40.511.509	70.106.237	117.519.346

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 31 Aralık 2021	Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 31 Aralık 2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı		70.106.237	21.921.832
Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		18.061.380	5.706.669
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10-11	514.431	478.914
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	133.985	97.544
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	45.624	87.133
Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	17.367.340	5.043.078
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(86.759.050)	(19.680.166)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(7.395.743)	3.035.857
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(79.835.555)	(22.576.103)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(4.366)	1.478
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	36.393	(114.286)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	104.982	29.330
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	323.333	(60.198)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	11.906	3.756
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.408.567	7.948.335
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler (-)	14	(15.926)	--
Vergi İadeleri/Ödemeleri	22	(1.585.710)	(1.557.920)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9-10	16.752	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(647.439)	(804.852)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	--	500.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	(421.933)	(360.977)
Ödenen Temettüleri	15	(2.488.235)	(1.572.193)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri/ (Çıkışları)	11	--	(147.330)
Ödenen Faiz	21	(45.624)	(72.151)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		(3.779.548)	3.932.912
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri		4.012.576	79.664
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)		4	233.028
		4.012.576	4.012.576

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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 Kuşbakışı Cad.No:17/1 Altunizade, Üsküdar/İstanbul'dur. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 16 kişidir (31 Aralık 2020: 12 kişi).

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

Şirket'in kurucusu olduğu ve yönettiği on 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. Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Altıncı Gayrimenkul 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 Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (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.

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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)

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları 3 Şubat 2022 tarihli 2022/16 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.

- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.

- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.

- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşirse de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

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

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

b) 31 Aralık 2021 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.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b) 31 Aralık 2021 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.

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 yayınlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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 muhasebeleştirir.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır- özellikle, yapılan değişiklikte birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik Açıdan 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 gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

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

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

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

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.

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, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması

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

TFRS 9- Finansal Araçlar

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

TMS 41- Tarımsal Faaliyetler

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

2.6 İşletmenin Sürekliliği

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ücret, Komisyon ve Faiz Gelir/Giderleri

Ücret ve komisyon, gelirleri ve giderleri

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

Faiz gelir ve gideri

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

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

Finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar

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

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

İlişkili Taraflar

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri

Kiracı olarak

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

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

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

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

Kiralayan olarak

Operasyonel kiralamada, kiralanılan varlıklardan kaynaklı kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar 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:

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

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

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri ile ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

a) Borç Ve Alacak Bakiyeleri

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	49.814.942	16.633.598
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	135.064	9.774
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.011.879	4.771.827
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.681.188	2.467.059
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.958.621	643.100
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	65.201.762	21.461.757
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.019.214	--
	125.822.670	45.987.115

Şirket'in ilişkili taraflara borç bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

b) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2021 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 4.731.944 TL'dir (1 Ocak-31 Aralık 2020: 3.367.169 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.**31 ARALIK 2021 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-31 Aralık 2021			1 Ocak-31 Aralık 2020		
	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları/ (İptalleri)	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları/ (İptalleri)
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.635.639	4.183.545	33.307.692	2.604.340	2.489.017	--
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.064.646	--	--	3.952.070	--	--
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	119.325	--	--	111.920	--	--
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	703.594	143.189	418.601	886.798	400.197	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	136.088	--	1.256.132	79.645	--	--
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	266.031	--	--	101.937	--	--
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.831.568	--	--	1.666.063	--	--
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.068.475	--	43.740.006	524.711	--	21.418.988
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	85.439	--	1.019.214	--	--	--
	11.910.805	4.326.734	79.741.645	9.927.484	2.889.214	21.418.988

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

Yatırım faaliyetleri gelir/giderleri	1 Ocak-31 Aralık 2021		1 Ocak-31 Aralık 2020	
	Kar Payı Gelirleri	Değer artış kazançları/ kayıpları	Fon Satış Karı	Değer artış kazançları/ kayıpları
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	323.257	--	13.822
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	25.749	(145.121)	62.876	60.685
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	71.377	--	61.340
	25.749	249.513	62.876	135.847

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Esas faaliyetlerden giderler	Performans geliri karşılık gideri/(geliri)	Performans geliri karşılık gideri
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	19.509	--
	19.509	--

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	233.028	12.129
- Vadeli mevduat (*)	--	4.000.447
	233.028	4.012.576

(*) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesabı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 6 Kasım 2020 tarihinde 3.928.000 TL'ye alınmış, vade tarihi 5 Ocak 2021 ve faiz oranı %14,40 olan vakala işleminden oluşmaktadır).

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin maruz kaldığı riskler ve risk düzeyleri Not 24'te açıklanmıştır.

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ziraat Portföy - ZPG Fonu	--	100.438
Arz Portföy - AZ6 Fonu	--	3.145.122
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	249.999	605.216
Arz Portföy - AZ3 Fonu	660.585	277.329
Arz Portföy - AIV Fonu	182.255	110.878
KT Portföy - KTV Fon	--	7.455
Ziraat Portföy-TCA Fonu	4.129.314	2.472.273
Ziraat Portföy-ZPF Fonu	8.962.498	--
TRDZKVK32112-Kira Sertifikası	--	562.971
TRDZKVK22139-Kira Sertifikası	--	501.444
Gr Altın (*)	2.408.973	1.414.755
	16.593.624	9.197.881

(*) 31 Aralık 2021: 3.161 gram altın (31 Aralık 2020: 3.153 gram altın) tutarından oluşmaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	125.822.670	45.987.115
	125.822.670	45.987.115
Ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar (*)	184.800	82.865
Gider tahakkukları	16.586	13.539
	201.386	96.404

(*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risk düzeyleri Not 24'te açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçlarının vade yapısı Not 24'te açıklanmıştır.

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer alacaklar	4.366	--
	4.366	--
Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	68.847	56.941
	68.847	56.941

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avansları	53.954	11.126
Gelecek aylara ait giderler	66.509	90.055
Personel avansları	34.075	89.750
	154.538	190.931

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet							
Taşıt araçları	1.213.301	486.024	--	1.699.325	11.400	--	1.710.725
Döşeme ve demirbaşlar	142.003	172.047	--	314.050	389.131	(18.038)	685.143
Özel maliyetler	67.789	136.321	--	204.110	--	--	204.110
	1.423.093	794.392	--	2.217.485	400.531	(18.038)	2.599.978
Birikmiş amortisman							
Taşıt araçları	197.356	292.793	--	490.149	350.217	--	840.366
Döşeme ve demirbaşlar	54.373	49.364	--	103.737	89.973	(1.286)	192.424
Özel maliyetler	11.381	20.332	--	31.713	40.822	--	72.535
	263.110	362.489	--	625.599	481.012	(1.286)	1.105.325
Net kayıtlı değer	1.159.983			1.591.886			1.494.653

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020	İlaveler	31 Aralık 2021
Maliyet						
Haklar	37.727	10.460	--	48.187	246.908	295.095
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.227	--	(4.227)	--	--	--
	41.954	10.460	(4.227)	48.187	246.908	295.095
Birikmiş itfa payı						
Haklar	20.419	11.707	--	32.126	33.419	65.545
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.227	--	(4.227)	--	--	--
	24.646	11.707	(4.227)	32.126	33.419	65.545
Net kayıtlı değeri	17.308			16.061		229.550

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kullanım Hakkı Varlığı

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020	İlaveler	31 Aralık 2021
Maliyet						
Bina	166.944	--	(166.944)	--	--	--
Taşıtlar	127.477	--	(127.477)	--	--	--
	294.421	--	(294.421)	--	--	--
Birikmiş amortisman						
Bina	83.472	83.472	(166.944)	--	--	--
Taşıtlar	106.231	21.246	(127.477)	--	--	--
	189.703	104.718	(294.421)	--	--	--
Net kayıtlı değeri	104.718			--		--

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Şirket 1 Ocak- 31 Aralık 2020 döneminde 147.330 TL kira ödemesi bulunmaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Faiz oranı (%)	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Tutar (TL)
Kısa vadeli finansal borçlanmalar				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları - TL (*)	%14,70	158.783	%15,11	447.614
Kredi kartı borçları		17.250		14.336
		176.033		461.950
Uzun vadeli finansal borçlanmalar				
Uzun vadeli finansal borçlar - TL (*)	--	--	%15,11	136.016
		176.033		136.016

(*) Taşıt kredilerinden oluşmaktadır.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
0-3 ay	129.634	113.517
3-12 ay	46.399	348.433
1-2 yıl	--	136.016
	176.033	597.966

NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Alınan/Verilen Teminat Ve Rehinler

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vermiş olduğu teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur). Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 10.000 TL tutarında alınan teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 5.000 TL).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 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.

31 ARALIK 2021 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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	584.162	545.320
Ödenecek personel gelir vergileri	846.139	620.938
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	129.856	70.566
	1.560.157	1.236.824

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Kısa vadeli borç karşılıkları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmamış izin karşılığı	172.182	134.259
	172.182	134.259

Kısa vadeli borç karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	134.259	54.824
Dönem içerisindeki artış/azalış	37.923	79.435
Dönem sonu	172.182	134.259

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Uzun vadeli borç karşılıkları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	164.853	96.844
	164.853	96.844

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı itibarıyla	96.844	59.634
Ödemeler (-)	(15.926)	--
Hizmet maliyeti	3.311	990
Faiz gideri	92.751	17.119
Aktüeryal (gelir)/gider	(12.127)	19.101
Dönem sonu itibarıyla	164.853	96.844

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 10.848,59 TL (31 Aralık 2020: 7.638,96 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2021 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

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

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ayhan Özgürel	47,50%	2.850.000	47,50%	1.425.000
Mehmet Sami Saylan	47,50%	2.850.000	47,50%	1.425.000
Murat Onuk	5,00%	300.000	5,00%	150.000
	100,00%	6.000.000	100,00%	3.000.000

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

Sermaye Artışı

Şirket 15 Ağustos 2021 tarihli genel kurul kararı ile sermayesini 3.000.000 TL tutarında artırmıştır. Sermaye artışının tamamı iç kaynaklardan karşılanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	905.335	771.512
	905.335	771.512

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	(3.735)	(13.437)
	(3.735)	(13.437)

Temettü Ödemesi

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

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

NOT 16 - HASILAT

	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Portföy yönetim gelirleri	11.910.805	9.927.484
Performans ücret gelirleri(*)	4.326.734	2.889.214
Performans ücret gelirleri tahakkukları (**)	79.741.645	21.418.988
	95.979.184	34.235.686

(*) 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.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri	9.284.573	5.830.729
	9.284.573	5.830.729

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri	514.431	478.914
	514.431	478.914

NOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Personel giderleri	9.284.573	5.830.729
Vergi, harç ve komisyon giderleri	210.859	378.280
Bağış ve yardımlar	1.173.814	174.050
Amortisman ve itfa payı gideri	514.431	478.914
Elektrik, su ve ısınma giderleri	277.779	292.732
Danışmanlık ve denetim giderleri	490.734	250.128
Araç giderleri	188.737	303.408
Diğer giderler	1.220.179	714.997
	13.361.106	8.423.238

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
SGK teşvik gelirleri	121.495	79.185
Diğer gelirler	7.361	1.680
	128.856	80.865

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Performans ücret gelir tahakkuku azalışları	19.509	--
Diğer giderler	2.687	13.265
	22.196	13.265

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Yatırım fonu değerlendirme gelirleri	2.536.038	1.494.669
Fon satış karları	712.153	1.520.731
Kar payı gelirleri	25.748	62.876
Faiz gelirleri	1.892.963	79.409
	5.166.902	3.157.685

Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Yatırım fonu değerlendirme giderleri	372.439	1.985.690
	372.439	1.985.690

NOT 21 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderleri	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Faiz ve komisyon giderleri	45.624	87.133
	45.624	87.133

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları peşin ödenen vergiler ve fonlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Cari vergi yükümlülüğü	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kurumlar vergisi karşılığı	1.434.226	1.244.289
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(1.434.226)	(1.182.637)
Ödenecek kurumlar vergisi	--	61.652

Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Kurumlar vergisi karşılığı	(1.434.226)	(1.244.289)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(15.933.114)	(3.798.789)
Vergi gelir/gideri	(17.367.340)	(5.043.078)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi

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

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır (31 Aralık 2020: %22). Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

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

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

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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 TMS/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 TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2021 yılı için %25, 2022 yılı için %23 ve diğer yıllar için ise %20'dir (31 Aralık 2020: %20).

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri	Toplam geçici farklar	Toplam geçici farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Performans ücret geliri tahakkukları	(124.069.436)	(44.347.293)	(24.813.887)	(8.869.459)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	(101.382)	(21.285)	(20.277)	(4.257)
Kıdem tazminatı karşılığı	164.853	96.844	32.971	19.369
İzin karşılığı düzeltmesi	172.182	134.259	39.602	29.537
Kredi düzeltmesi	9.279	4.055	2.134	892
Ertelenen vergi varlıkları			74.707	49.798
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(24.834.164)	(8.873.716)
Ertelenen vergi yükümlülükleri, net			(24.759.457)	(8.823.918)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Dönem başı	(8.823.918)	(5.028.949)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	(2.425)	3.820
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(15.933.114)	(3.798.789)
	(24.759.457)	(8.823.918)

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

	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Vergi öncesi dönem karı	87.473.577	26.964.910
%25 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi (2020: %22)	(21.868.394)	(5.932.280)
Diğer	4.501.054	889.202
Vergi geliri/(gideri)	(17.367.340)	(5.043.078)

NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Net dönem karı (TL)	70.106.237	21.921.832
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	6.000.000	6.000.000
Pay başına kazanç (TL)	11,6844	3,6536

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.

Risk Yönetimi Sistemi

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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

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

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

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	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	125.822.670	--	--	4.366	233.028
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	125.822.670	--	--	4.366	233.028
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 ARALIK 2021 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 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	45.987.115	--	--	--	4.012.576
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	45.987.115	--	--	--	4.012.576
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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.

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 Aydan Kısa	3- 12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası
Sözleşme Uyarınca Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Borçlanmalar	176.033	176.032	129.633	46.399	--
Ticari borçlar	201.386	201.386	201.386	--	--
Diğer borçlar	68.847	68.847	68.847	--	--
31 Aralık 2020					
Sözleşme Uyarınca Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Borçlanmalar	597.966	597.966	175.059	286.891	136.016
Ticari borçlar	96.404	96.404	96.404	--	--
Diğer borçlar	56.941	56.941	56.941	--	--

Piyasa Riski

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

Kur Riski

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

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	16.593.624	9.197.881
Finansal yükümlülükler	(176.033)	(597.966)
Değişken faizli finansal araçlar		
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.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam borçlar	27.102.915	11.104.808
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(233.028)	(4.012.576)
Net borç	26.869.887	7.092.232
Toplam özsermaye	117.519.346	49.891.642
Toplam sermaye	144.389.233	56.983.874
Borç/sermaye oranı	0,19	0,12

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

	Not	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
		Kayıtlı Değer	Piyasa değeri	Kayıtlı değer	Piyasa Değeri
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4	233.028	233.028	4.012.576	4.012.576
Finansal yatırımlar	5	16.593.624	16.593.624	9.197.881	9.197.881
Ticari alacaklar	6	125.822.670	125.822.670	45.987.115	45.987.115
Diğer alacaklar	7	4.366	4.366	--	--
Finansal yükümlülükler					
Borçlanmalar	12	(176.033)	(176.033)	(597.966)	(597.966)
Ticari borçlar	6	201.386	201.386	96.404	96.404
Diğer borçlar	7	68.847	68.847	56.941	56.941

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.

31 Aralık 2021	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal yatırımlar				
Ziraat Portföy - ZPG 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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 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 2020	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal yatırımlar				
Ziraat Portföy - ZPG Fonu	100.438	--	--	100.438
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	605.216	--	--	605.216
Arz Portföy - AZ6 Fonu	--	--	3.145.122	3.145.122
KT Portföy - KTT Fon	--	--	--	--
Arz Portföy - AZ3 Fonu	--	--	277.329	277.329
Arz Portföy - AIV Fonu	--	--	110.878	110.878
KT Portföy - KTV Fon	7.455	--	--	7.455
Ziraat Portföy-TCA Fonu	2.472.273	--	--	2.472.273
TRDZKVK32112-Kira Sertifikası	562.971	--	--	562.971
TRDZKVK22139-Kira Sertifikası	501.444	--	--	501.444
Gr Altın	1.414.755	--	--	1.414.755

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 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 35.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2020: 33.000 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

NOT 27 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye Yönetimi Ve Sermaye Yeterliliği Gereklilikleri

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla portföy yönetim şirketleri için asgari özsermaye yükümlülüğünü yerine getirmektedir.

Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Şirket Üzerindeki Etkileri

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

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