

**Arz Gayrimenkul ve Girişim
Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.**

**30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara
Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim şirketi
25 Ekim 2019

Bu rapor 1 sayfa sınırlı denetim raporu ve 31 sayfa
özet finansal bilgileri içermektedir.

**Arz Gayrimenkul ve Girişim
Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.**

İçindekiler

Ara Dönem Sınırlı Denetim Raporu	
Ara Dönem Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	
Ara Dönem Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	
Ara Dönem Özkaynak Değişim Tablosu	
Ara Dönem Nakit Akış Tablosu	
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara Ait Dipnotlar	



ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2019 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

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

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış ve söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 5 Şubat 2019 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş beyan edilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait finansal bilgilerin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış ve söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 30 Ekim 2018 tarihli sınırlı denetim raporunda TMS 34'e uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanmadığı beyan edilmiştir.



Mehmet Külte, SMMM

Sorumlu Denetçi

25 Ekim 2019

İstanbul, Türkiye

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	551.085	425.809
Finansal Yatırımlar	5	10.657.732	6.892.614
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	16.945.758	19.195.783
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	310.614	413.900
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	--	324
Peşin Ödenmiş Giderler	9	71.829	69.450
Toplam Dönen Varlıklar		28.537.018	26.997.880
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	10	1.194.065	881.123
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	19.372	21.349
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.3	125.815	--
Toplam Duran Varlıklar		1.339.252	902.472
Toplam Varlıklar		29.876.270	27.900.352

İlişikteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço) (devamı)
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	9.299	11.470
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	284.023	153.367
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	2.3	21.250	--
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	--	2.657
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	35.586	160.253
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	91.304	214.802
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	45.199	54.431
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	21	393.184	33.340
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		879.845	630.320
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	211.947	71.640
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	2.3	119.664	--
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	42.632	27.004
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	3.680.614	4.214.322
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.054.857	4.312.966
Toplam Yükümlülükler		4.934.702	4.943.286
ÖZKAYNAKLAR			
	14		
Ödenmiş Sermaye		3.000.000	3.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			
-Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		11.883	(2.872)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		465.894	318.198
Geçmiş Yıllar Karları		18.895.859	2.577.100
Dönem Net Kârı		2.567.932	17.064.640
Toplam Özkaynaklar		24.941.568	22.957.066
Toplam Özkaynaklar ve Yükümlülükler		29.876.270	27.900.352

İlişteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	
		1 Ocak-30 Eylül		1 Temmuz-30 Eylül	
		2019	2018	2019	2018
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	8.050.071	3.515.039	2.681.174	1.241.048
Brüt Kâr		8.050.071	3.515.039	2.681.174	1.241.048
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(3.562.596)	(2.080.910)	(1.280.061)	(715.456)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	46.329	31.881	14.780	14.016
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(2.524.947)	(20.521)	(802.761)	(8.988)
Esas Faaliyet Kârı		2.008.857	1.445.489	613.132	530.620
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	1.337.051	749.130	380.905	712.879
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		3.345.908	2.194.619	994.037	1.243.499
Finansman Gelirleri	20	--	454.757	--	143.404
Finansman Giderleri(-)	20	(25.562)	(65.871)	13.872	(39.981)
Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net		(25.562)	388.886	13.872	103.423
Vergi Öncesi Karı		3.320.346	2.583.505	1.007.909	1.346.922
Vergi Gideri		(752.414)	(572.908)	(226.396)	(298.365)
Dönem Vergi Gideri (-)	21	(1.287.502)	(582.822)	(393.184)	(306.045)
Ertelenmiş Vergi Geliri	21	535.088	9.914	166.788	7.680
Dönem Karı		2.567.932	2.010.597	781.513	1.048.557
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (TL)	22	0,8560	0,6702	0,2605	0,3495
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
<u>Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</u>					
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	13	18.444	(1.419)	(1.863)	(1.141)
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	21	(3.689)	312	372	251
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		14.755	(1.107)	(1.491)	(890)
Toplam Kapsamlı Gelir		2.582.687	2.009.490	780.022	1.047.667

İlişikteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özkaynak Değişim Tablosu
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	Kar veya Zararda		Birikmiş Kârlar			
	Ödenmiş Sermaye	Tanınlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm (Kazançları)/Kayıpları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kârları	Net Dönem Kârı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2018 İtibarıyla Bakiye	3.000.000	(621)	--	(513.326)	4.825.124	7.311.177
Transferler	--	--	--	--	--	--
Tenettü Ödemesi (Not:14)	--	--	318.198	4.506.926	(4.825.124)	--
Dönem Kârı	--	--	--	(1.176.500)	--	(1.176.500)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	--	(1.107)	--	--	2.010.597	2.010.597
30 Eylül 2018 İtibarıyla Bakiye	3.000.000	(1.728)	318.198	2.817.100	2.010.597	8.144.167
1 Ocak 2019 İtibarıyla Bakiye	3.000.000	(2.872)	318.198	2.577.100	17.064.640	22.957.066
Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (Not: 2.3)	--	--	--	--	--	--
1 Ocak 2019 Düzeltilmiş Bakiye	3.000.000	(2.872)	318.198	(8.185)	17.064.640	(8.185)
Transferler	--	--	--	--	--	--
Tenettü Ödemesi (Not:14)	--	--	147.696	16.916.944	(17.064.640)	--
Dönem Kârı	--	--	--	(590.000)	--	(590.000)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	--	14.755	--	--	2.567.932	2.567.932
30 Eylül 2019 İtibarıyla Bakiye	3.000.000	11.883	465.894	18.895.859	2.567.932	24.941.568

İlişikteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Nakit Akış Tablosu
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş	
		1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		4.665.522	7.540.207
Dönem Karı		2.567.932	2.010.597
<u>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</u>			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10,11	180.201	102.532
Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	13	34.072	4.616
Gelir Tahakkukları İle İlgili Düzeltmeler	19	2.487.226	--
Maddi Duran Varlık Satış Karı	18	(50.018)	--
Kredilerden Kaynaklanan Faiz Gideri	20	25.562	65.871
Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	752.414	572.908
<u>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</u>			
Ticari Alacaklardaki Değişimler		2.345.126	(413.900)
Diğer Alacaklardaki Değişimler		324	(125.193)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Değişimler		(2.379)	6.808.380
Diğer Dönen Varlıklardaki Değişimler		(2.487.226)	(40.495)
Ticari Borçlardaki Değişimler		(127.324)	(37.631)
Diğer Borçlardaki Değişimler		(9.232)	15.057
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Değişimler		(123.498)	(23.724)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			
Vergi Ödemeleri	21	(927.658)	(1.398.811)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(4.206.266)	(6.077.718)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımı	10,11	(901.055)	(526.277)
Finansal Yatırım Edinimi İçin Ödenen Tutar		(3.765.118)	(5.551.441)
Maddi Duran Varlıkların Satışı		459.907	--
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(333.980)	(1.021.577)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları		268.792	220.794
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		12.790	--
Ödenen Temettüleri	14	(590.000)	(1.176.500)
Ödenen Faiz		(25.562)	(65.871)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C)		125.276	440.912
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		425.809	34.003
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)		551.085	474.915

İlişikteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

İÇİNDEKİLER

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	7
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7
2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar	7
2.2. TMS'ye uygunluk beyanı	9
2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler	9
2.4. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar	13
2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti	13
3. İlişkili Taraf Açıklamaları	14
4. Nakit ve Nakit Benzerleri	15
5. Finansal Yatırımlar	16
6. Ticari Alacak ve Borçlar	16
7. Diğer Borçlar	17
8. Finansal Borçlanmalar	17
9. Peşin Ödenmiş Giderler	17
10. Maddi Duran Varlıklar	18
11. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20
12. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	21
13. Çalışanlara Sağlanan Faydalar	21
14. Özkaynaklar, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	23
15. Hasılat	24
16. Faaliyet Giderleri	24
17. Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler	24
18. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25
19. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	25
20. Finansman Gelirleri ve Giderleri	26
21. Gelir Vergileri	26
22. Pay Başına Kazanç	29
23. Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler	29
24. Raporlama Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Hususlar	30
25. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	31



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet 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 9398 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 faaliyetinde bulunulması uygun görülmüştür. Bu yetki belgesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 27 Nisan 2017 tarih ve GGSPYŞ/PY.1/227 sayılı yetki belgesi ile iptal edilerek yenilenen faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetinde bulunması uygun görülmüştür.

Şirket'in ana faaliyet merkezi Kuşbakışı Cad. No:17/1 Altunizade, Üsküdar /İstanbul'dur.

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 5.000.000 TL). Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 3.000.000 TL (31 Aralık 2018 3.000.000 TL) Şirket'in ana sermayedarları Ayhan Özgürel ve Mehmet Sami Saylan'dır.

Şirket bünyesinde 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dönemde ortalama 10 kişi (31 Aralık 2018: 8 kişi) istihdam edilmiştir.

Şirket; 6 adet yatırım fonunu yönetmektedir. Söz konusu fonlar aşağıda açıklanmıştır.

- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. I. Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. II. Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. III. Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. I. Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. II. Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. III. Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

(a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki ara dönem özet 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 ("KKGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS") esas alınmıştır.

Ayrıca ara dönem özet finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2019'da sona eren dokuz aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

(b) Ölçüm esasları

Ara dönem özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen finansal varlıklar hariç olmak üzere tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

(c) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak sunulmuştur.

(d) Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki özet finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve ilgili farklar ilgili dipnotlarda açıklanır.

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde ödenecek vergi ve fonlar altında muhasebeleştirdiği 33.340 TL tutarındaki (Not:21) ödenecek kurumlar vergisi yükümlülüğünü 30 Eylül 2019 tarihli finansal tabloların karşılaştırma döneminde dönem karı vergi yükümlülüğü altında sınıflandırmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde diğer dönen varlıklar altında muhasebeleştirdiği 19.195.683 TL tutarındaki (Not:3) performans ücret tahakkukunu (fon yönetim gelirleri) 30 Eylül 2019 tarihli finansal tabloların karşılaştırma döneminde ilişkili taraflardan ticari alacaklar altında sınıflandırmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde diğer kısa vadeli yükümlülükler altında muhasebeleştirdiği 12.767 TL tutarındaki gider tahakkuklarını 30 Eylül 2019 tarihli finansal tabloların karşılaştırma döneminde kısa vadeli ticari borçlar (Not:6) altında sınıflandırmıştır.

(e) Yabancı para

Yabancı para işlemleri, ilgili Şirket'in geçerli para birimine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan geçerli para birimine çevrilmişlerdir. Parasal kalemlere ilişkin yabancı para çevirim farkı kazancı veya zararı, dönem başındaki geçerli para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın etkin faiz oranı ve ödemelerin etkisi düzeltilmesiyle dönem sonundaki yabancı para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın dönem sonu kurundan çevrilmiş tutarı ile arasındaki farkı ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yeniden çevirimle oluşan kur farkları, diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınan nakit akış riskinden korunma araçlarının etkin olan kısmından doğan farklar hariç, kar veya zararda kayıtlara alınır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde yabancı para pariteleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
ABD Doları/TL ("USD")	5,6591	5,2609
Avro /TL	6,1836	6,0280
İngiliz Sterlini ("GBP")	6.9487	6,6528



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2. TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri esas alınarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmelerle, finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda, TMS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır.

Finansal tablolar şirket yönetimi tarafından 25 Ekim 2019 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Yönetim Kurulunun finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler

1 Ocak- 30 Eylül 2019 hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 16 "Kiralamalar" haricinde, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Finansal Tablolara Etkileri

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardını uygulamaya başlamıştır. Şirket, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 Standardının etkilerini hesaplamış ve etkiyi geçmiş yıllar karlarından düzeltme yoluyla muhasebeleştirmiş ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlememiştir.

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Sonuç olarak, Şirket, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Şirket, ilk geçişte tüm kolaylaştırıcı hükümlerden yararlandığından kullanım hakkı varlığı ve kiralama borcunun eşit tutarda çıkmasıyla sonuçlanan kısmi geriye dönük yaklaşımı uygulamıştır.

A. Kiralama Tanımı

Daha önce, Şirket tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi"ne göre karar verilmekte iken Şirket artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir. TFRS 16 uyarınca bir sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemini içermektedir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

A. Kiralama Tanımı (devamı)

TFRS 16'ya geçişte, Şirket, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olan kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak, kiralama olarak tanımlanma için eski haliyle uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir. Bu nedenle, TFRS 16 kapsamındaki kiralama tanımı yalnızca 1 Ocak 2019'da veya sonrasında yapılan veya değişikliğe uğrayan sözleşmelere uygulanmıştır.

Şirket, bir kiralama bileşenini içeren bir sözleşmenin yeniden değerlendirilmesinde veya sözleşme başlangıcında, her bir kiralama sözleşmesi ve kiralama dışı bileşene, nispi tek başına fiyatına dayanarak dağıtmıştır. Bununla birlikte, kiracı olduğu mülkler için, Şirket kiralama dışı bileşenleri ayırmamayı ve kiralama olmayan ve kiraya vermeyen bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi seçmiştir.

B. Kiracı olarak

Şirket, gayrimenkul ve araç kiralaması yapmaktadır.

Kiracı olarak, Şirket daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırmıştır. TFRS 16 uyarınca, Şirket, yaptığı kiralamalar için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablosunda ayrı olarak sunmaktadır.

Şirketin, finansal durum tablosuna yansıttığı "Kullanım Hakkı Varlıkları" ve kira yükümlülüklerini gösteren "Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler" aşağıdaki şekildedir.

Kullanım Hakkı Varlıkları	30 Eylül 2019	1 Ocak 2019
Bina	94.058	141.087
Taşıtlar	31.757	63.515
Toplam	125.815	204.602

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	30 Eylül 2019	1 Ocak 2019
Bina	100.832	141.088
Taşıtlar	40.082	74.008
Toplam	140.914	215.096

i. Önemli Muhasebe Politikaları

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyeti üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanılarak iskonto edilir. Genel olarak, Şirket iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

i. Önemli Muhasebe Politikaları (devamı)

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır. Kiralama süresinde ve varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması durumunda ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması ve endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması durumlarında yeniden ölçülür.

Şirket, yenileme opsiyonlarını içeren bazı kira sözleşmeleri için kira süresini belirlemek için kendi yargısını kullanmıştır. Şirket'in bu tür opsiyonları uygulamak için makul ölçüde emin olup olmadığının değerlendirilmesi, kiralama süresini etkiler; dolayısıyla bu husus muhasebeleştirilen kiralama borçlarının ve kullanım hakkı varlıklarının tutarlarını etkilemektedir.

ii. Geçiş

Geçiş sırasında, TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için, kira yükümlülüğü, geri kalan kira ödemelerinin kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür. Kullanım hakkı varlıkları; her bir kiralama bazında ilk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden ölçülmüştür.

Şirket, daha önce TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için TFRS 16'yı uygularken aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamaları kullanmıştır.

– İlk uygulama tarihinde kullanım hakkı varlığını ölçerken başlangıçtaki doğrudan maliyetleri dahil edilmemiştir.

– Sözleşmenin, sözleşmeyi uzatma veya sonlandırma seçenekleri içermesi durumunda, kiralama süresi belirlenirken bunlara ilişkin Yönetimin yeni değerlendirmeleri kullanılmıştır.

iii. Geçiş ve cari dönem etkisi

Şirket, kiralama borçlarını ölçerken, 1 Ocak 2019 tarihindeki alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir. Uygulanan ağırlıklı ortalama oran Türk Lirası cinsi kiralamalar için % 22,44'dir. TFRS 16'ya geçiş etkisi aşağıda özetlenmiştir.

	1 Ocak 2019
Geçmiş Yıl Karları, Raporlanmış	2.577.100
TFRS 16 Kiralama Düzeltmesi	(10.494)
Vergi Etkisi	2.309
Toplam	(8.185)
Geçmiş Yıl Karları, Yeniden Düzenlenmiş	2.568.915



2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır

UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler - Önemlilik Tanımı

Ekim 2018'de, UMSK "önemlilik tanımı" değişikliğini yayımlamıştır (UMS 1 ve UMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, "önemlilik" tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşiğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının UFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, UMS 1 ve UMS 8'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.



2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGG tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. Değişiklikler bir konsantrasyon testi kullanılmasına yönelik bir seçimlik hak içermektedir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezse veya test başarısız olursa, o zaman değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. UFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. UFRS 3'ün uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.4. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

SPK, halka açık şirketlerin TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

İlgili Tebliğ'e istinaden TMS/IFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Ekteki özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli dipnotları ile birlikte okunmalıdır. Dolayısıyla, bu özet ara dönem finansal tablolar 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket özet finansal tablolarında 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını ve muhasebe tahminlerini aynı şekilde uygulamaya devam etmiştir



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

3. İlişkili Taraf Açıklamaları

Finansal tablolarda ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, iştirak ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Şirket'in normal faaliyetlerini sürdürmesi esnasında ilişkili taraflarla çeşitli işlemler yapılmıştır.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Şirket'in bu dipnotta açıklanan bazı ilişkili tarafları ve Şirket ile olan ilişkileri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraf

Tanımı

Ayhan Özgürel

Ortak

Mehmet Sami Saylan

Ortak

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Gayrimenkul Yatırım Fonu

("Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu")

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Gayrimenkul Yatırım Fonu

("İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu")

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

Gayrimenkul Yatırım Fonu

("Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu")

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

("Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu")

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

("İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu")

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

("Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu")

İlişkili Taraf Bakiyeleri

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan alacakları ve ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018		
	Alacaklar	Alacaklar	Borçlar	
	Kısa Vade	Kısa Vade	Kısa Vade	
	Ticari	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)	16.945.758	19.195.683	--	2.657
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	100	--	--
Mehmet Sami Saylan	--	--	324	--
Toplam	16.945.758	19.195.783	324	2.657

(*) Fon yönetim ücreti gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

3. İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri

Satışlar ve Gelirler

1 Ocak-30 Eylül 2019 ve 1 Ocak-30 Eylül 2018 dönemlerinde ilişkili taraflara yapılan satışlar ve gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül		1 Temmuz-30 Eylül	
	2019	2018	2019	2018
Portföy Yönetim Geliri				
- İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.955.754	2.683.636	982.655	953.696
- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.871.813	781.338	619.396	260.210
- İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.095.697	--	366.066	--
- Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	69.450	16.372	25.632	13.989
- Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	21.223	33.693	7.291	13.153
- Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.134	--	2.134	--
Ara Toplam (Not 15)	6.016.071	3.515.039	2.003.174	1.241.048
Performans Kira Geliri				
- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (Not 15)	2.034.000	--	678.000	--
Toplam (Not 15)	8.050.071	3.515.039	2.681.174	1.241.048

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Şirket'in üst düzey yöneticileri, yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile genel müdürden oluşmaktadır. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatlerin toplamı 1.344.680 TL'dir (1 Ocak- 30 Eylül 2018: 564.159 TL).

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bankalar		
-Vadesiz Mevduat	551.085	425.809
Toplam	551.085	425.809



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

5. Finansal Yatırımlar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ziraat Portföy-ZPK Fonu	7.840.876	--
KT Portföy KTT Fon	2.365.019	2.187.415
KT Portföy KTV Fon	439.047	109.129
Arz Portföy-AZ3 Fonu	150.000	--
Arz Portföy-AIV Fonu	31.318	--
Kira Sertifikası	--	4.596.070
Arz Portföy-AZ5 Fonu	--	--
Toplam Menkul Kıymetler	10.826.260	6.892.614
KT Portföy KTV Fon	(151.912)	--
KT Portföy KTT Fon	(15.891)	--
Arz Portföy-AZ3 Fonu	(725)	--
Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü (-)	168.528	--
Toplam	10.657.732	6.892.614

6. Ticari Alacak ve Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

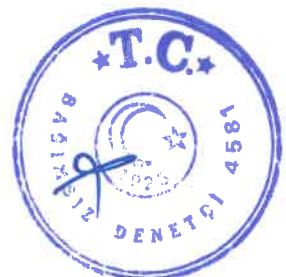
30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alıcılar	310.614	413.900
Toplam	310.614	413.900

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gider Tahakkukları	7.353	12.767
Diğer Ticari Borçlar	28.233	147.486
Toplam	35.586	160.253



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

7. Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek Vergi ve Fonlar	45.199	53.544
Diğer Muhtelif Borçlar	--	887
Toplam	45.199	54.431

8. Finansal Borçlanmalar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9.299	11.470
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Anapara Taksitleri	284.023	153.367
Toplam Kısa Vadeli Finansal Borçlar	293.322	164.837
Uzun Vadeli Krediler	211.947	71.640
Toplam Uzun Vadeli Finansal Borçlar	211.947	71.640
Toplam Finansal Borçlar	505.269	236.477

9. Peşin Ödenmiş Giderler

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	39.525	68.146
Personel İş Avansları	31.000	--
Verilen Sipariş Avansları	1.304	1.304
Toplam	71.829	69.450



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dönem Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

10. Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2019 Açılış Bakiyesi	866.867	96.784	22.789	986.440
İlaveler	848.015	45.219	--	893.234
Çıkış	(491.867)	--	--	(491.867)
30 Eylül 2019 Kapanış Bakiyesi	1.223.015	142.003	22.789	1.387.807

Eksi: Birikmiş Amortisman

1 Ocak 2019 Açılış Bakiyesi	(71.832)	(27.411)	(6.074)	(105.317)
Cari Dönem Amortismanı	(147.320)	(19.665)	(3.418)	(170.403)
Çıkış	81.978	--	--	81.978
30 Eylül 2019 Kapanış Bakiyesi	(137.174)	(47.076)	(9.492)	(193.742)
1 Ocak 2019 Net Defter Değeri	795.035	69.373	16.715	881.123
30 Eylül 2019 Net Defter Değeri	1.085.841	94.927	13.297	1.194.065

Şirket'in sabit kıymetler üzerinde herhangi bir rehin ipotek bulunmamaktadır (30 Eylül 2018: Yoktur).



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dönem Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

10.

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2018 Açılış Bakiyesi	292.715	57.216	22.789	372.720
İlaveler	491.867	22.617	--	514.484
30 Eylül 2018 Kapanış Bakiyesi	784.582	79.833	22.789	887.204
Eksi: Birikmiş Amortisman				
1 Ocak 2018 Açılış Bakiyesi	(24.393)	(11.121)	(1.516)	(37.030)
Cari Dönem Amortismanı	(84.896)	(11.406)	(3.418)	(99.720)
30 Eylül 2018 Kapanış Bakiyesi	(109.289)	(22.527)	(4.934)	(136.750)
1 Ocak 2018 Net Defter Değeri	268.322	46.095	21.273	335.690
30 Eylül 2018 Net Defter Değeri	675.293	57.306	17.855	750.454



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

11. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren yılda maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2019 Açılış Bakiyesi	29.906	4.227	34.133
İlaveler	7.821	--	7.821
30 Eylül 2019 Kapanış Bakiyesi	37.727	4.227	41.954

Eksi: Birikmiş İtfa Payı

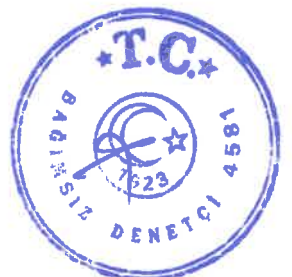
1 Ocak 2019 Açılış Bakiyesi	(9.825)	(2.959)	(12.784)
Cari Dönem İtfa Payı	(8.530)	(1.268)	(9.798)
30 Eylül 2019 Kapanış Bakiyesi	(18.355)	(4.227)	(22.582)
1 Ocak 2019 Net Defter Değeri	20.081	1.268	21.349
30 Eylül 2019 Net Defter Değeri	19.372	--	19.372

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren yılda maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2018 Açılış Bakiyesi	8.323	4.227	12.550
İlaveler	11.793	--	11.793
30 Eylül 2018 Kapanış Bakiyesi	20.116	4.227	24.343

Eksi: Birikmiş İtfa Payı

1 Ocak 2018 Açılış Bakiyesi	(4.196)	(2.114)	(6.310)
Cari Dönem İtfa Payı	(2.178)	(634)	(2.812)
30 Eylül 2018 Kapanış Bakiyesi	(6.374)	(2.748)	(9.122)
1 Ocak 2018 Net Defter Değeri	4.127	2.113	6.240
30 Eylül 2018 Net Defter Değeri	13.742	1.479	15.221



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

12. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Teminat- Rehin – İpotekler –("TRİ")

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Verilen TRİ'lerin türleri itibarıyla toplam dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.000	5.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olan TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C maddesi Kapsamına Girmeyen 3.Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	5.000	5.000

13. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	30.612	35.758
Ödenecek Personel Gelir Vergileri	60.692	167.097
Personele Borçlar	--	11.947
Toplam	91.304	214.802

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	42.632	27.004
Toplam karşılıklar	42.632	27.004



13. Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, emeklilik için gerekli hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2019 itibarıyla 6.379 TL ve 31 Aralık 2018 itibarıyla 5.434 TL ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirket yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Faiz Oranı	16,00%	19,25%
Enflasyon Oranı	10,50%	15,39%
Net İskonto Oranı	4,98%	3,35%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Dönem Başı	27.004	12.303
Hizmet Maliyeti	28.957	4.559
Faiz Maliyeti	5.115	57
Aktüeryal Fark	(18.444)	1.419
Dönem Sonu Bakiyesi	42.632	18.338



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

14. Özkaynaklar, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Hisse Tutarı	Ortaklık Payı
Ayhan Özgürel	1.500.000	50%	1.500.000	50%
Mehmet Sami Saylan	1.500.000	50%	1.500.000	50%
Ödenmiş Sermaye	3.000.000	100%	3.000.000	100%

Şirketin sermayesi 3.000.000 TL 'dir (31 Aralık 2018: 3.000.000 TL). Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 3.000.000 adet (31 Aralık 2018: 3.000.000 adet) paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 519. maddesine göre işletmeler yıllık karlarının %5'ini, ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında yıllık kardan düşülür. TTK'nın 519. maddesinin c bendi gereğince pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın %10'u da genel kanuni yedek akçeye eklenir. Kardan ayrılmış yedekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Yasal Yedekler	465.894	318.198
Toplam	465.894	318.198

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Aktüeryal Kazançlar / (Kayıplar)	11.883	(2.872)
Toplam	11.883	(2.872)

Temettü Ödemesi

Şirket, 15 Şubat 2019 olağan genel kurul kararı'na göre geçmiş yıllar karlarından kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 590.000 TL temettü ödemesi kararı almış ve pay sahiplerine ödenmiştir.

Şirket, 12 Mart 2018 yılı olağan genel kurul kararı'na göre geçmiş yıllar karlarından kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 1.176.500 TL temettü ödemesi kararı almış ve pay sahiplerine ödenmiştir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

15. Hasılat

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Portföy Yönetim Gelirleri (Not 3)	6.016.071	3.515.039	2.003.174	1.241.048
Performans Kira Geliri (Not 3)				
- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.034.000	--	678.000	--
Net Satışlar	8.050.071	3.515.039	2.681.174	1.241.048

16. Faaliyet Giderleri

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Personel Giderleri	2.223.119	1.089.144	693.678	392.894
Vergi, Harç ve Komisyon Giderleri	230.325	183.344	52.603	36.917
Danışmanlık ve Denetim Giderleri	178.620	172.334	47.698	60.812
Amortisman Giderleri	180.201	102.532	66.591	45.499
Elektrik, Su ve Isınma Giderleri	113.033	92.263	39.318	36.349
Kira Giderleri	83.893	134.755	27.636	80.603
Diğer Giderler	553.405	306.538	352.537	62.382
Toplam	3.562.596	2.080.910	1.280.061	715.456

17. Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler

Personel Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Genel Yönetim Giderleri (Not 16)	2.223.119	1.089.144	693.678	392.894
Toplam	2.223.119	1.089.144	693.678	392.894

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Genel Yönetim Giderleri (Not 16)	180.201	102.532	66.591	45.499
Toplam	180.201	102.532	66.591	45.499



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

18. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Yatırım Fonu Değerleme Gelirleri	1.287.033	749.130	380.905	712.879
Sabit Kıymet Satış Karı	50.018	--	--	--
Toplam	1.337.051	749.130	380.905	712.879

19. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Diğer Gelirler

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
SGK Teşvik İndirim Gelirleri	43.911	31.432	13.532	16.091
Diğer Gelir ve Karlar	2.418	449	1.248	(2.075)
Toplam	46.329	31.881	14.780	14.016

Diğer Giderler

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Performans Geliri Karşılık Gideri	2.487.226	--	795.709	--
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu Giderleri	--	3.612	--	--
Diğer Giderler	37.721	16.909	7.052	8.988
Toplam	2.524.947	20.521	802.761	8.988



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

20. Finansman Gelirleri ve Giderleri

Finansman Gelirleri

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Faiz / Vade Farkı Geliri	--	454.757	--	143.404
Toplam	--	454.757	--	143.404

Finansman Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Finansman Giderleri	24.077	62.652	(13.872)	39.660
Banka Komisyon Giderleri	1.485	3.219	--	321
Toplam	25.562	65.871	(13.872)	39.981

21. Gelir Vergileri

Vergi Gideri

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
<u>Kar veya Zararda</u>				
<u>Muhasebeleştirilen</u>				
Cari Dönem Vergi Gideri:				
Dönem Vergi Gideri	(1.287.502)	(582.822)	(393.184)	(306.045)
Ertelenmiş Vergi Geliri				
Geçici Farklardan Kaynaklanan	535.088	9.914	166.788	7.680
Toplam	(752.414)	(572.908)	(226.396)	(298.365)

Kapsamlı Gelir Tablosunda

Muhasebeleştirilen

Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri):

Aktüeryal Farkların Vergi Etkileri	(3.689)	312	372	251
Toplam	(3.689)	312	372	251
Toplam Vergi Gideri	(756.103)	(572.596)	(226.024)	(298.114)



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

21. Gelir Vergileri (devamı)

Cari Dönem Vergi Varlığı/Yükümlülüğü

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait cari dönem vergisiyle ilgili varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	(393.184)	(33.340)
Dönem Sonu Bakiyesi	(393.184)	(33.340)

Kayıtlara alınan cari dönem vergi mutabakatı ile yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
1 Ocak Bakiyesi	33.340	1.096.215	--	--
Hesaplanan Kurumlar Vergisi	1.287.502	582.822	393.184	306.045
Ödenen Kurumlar Vergisi	(927.658)	(1.398.811)	(478.056)	(133.242)
30 Eylül Bakiyesi	393.184	280.226	(84.872)	172.803

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS' ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü hesaplamış ancak düzenli zarar ettiği ve kısa vadede mevcut ertelenmiş vergi varlığının kullanımının muhtemel olmaması dolayısıyla hesaplanan ertelenmiş vergi varlığını muhasebeleştirmemiştir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS' ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar bir sonraki sayfada belirtilmiştir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22'dir.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20'den %22'ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2019 ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi ile ilgili varlıklar ve yükümlülükler

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü ile dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
1 Ocak Bakiyesi	(4.214.322)	1.246
Kar veya Zarara Kaydedilen	535.088	9.914
Diğer Kapsamlı Gelirde Kaydedilen	(3.689)	312
TFRS 16 Düzeltmesi (Not:2.3)	2.309	--
30 Eylül Bakiyesi	(3.680.614)	11.472



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

21. Gelir Vergileri (devamı)

Ertelenmiş Vergi (devamı)

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	<u>Varlıklar</u>			<u>Yükümlülükler</u>			<u>Ertelenmiş Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)</u>	
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	30 Eylül 2018	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2018
Kiralama Düzeltmesi	5.631	--	--	--	--	5.631	--	--
Maddi Duran ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Düzeltmesi	--	2.949	--	(3.619)	--	(3.619)	--	2.949
Kredi Düzeltmesi	2.176	379	--	--	--	2.176	--	379
Performans Ücret Geliri Düzeltmesi	--	--	--	(3.675.861)	(4.223.050)	(3.675.861)	--	(4.223.050)
Diğer	--	5.400	--	(8.941)	--	(8.941)	--	5.400
Toplam Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	7.807	8.728	(3.688.421)	(3.680.614)	(4.223.050)	(3.680.614)	(4.214.322)	(4.214.322)
Mahsuplaşabilen Vergi Tutarı	(7.807)	(8.728)	7.807	8.728	--	--	--	--
Net Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	--	--	(3.680.614)	(4.214.322)	(4.214.322)	(3.680.614)	(4.214.322)	(4.214.322)



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

22. Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, cari dönem net karının dönem boyunca işlem gören pay senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler yeniden değerlendirme artış fonundan veya birikmiş karlardan karşılamak üzere bedelsiz pay senedi dağıtımı yoluyla sermayelerini arttırma hakkına sahiptir. Pay başına kazanç hesaplanması sırasında söz konusu artırımlar temettü olarak dağıtılan pay senetleri olarak kabul edilmişlerdir. Sermayeye eklenen kar payı dağıtımları da aynı şekilde değerlendirilmektedir. Bu nedenle ortalama pay senedi adedi hesaplanırken bu tür hisselerin tüm yıl boyunca dolaşımında olduğu kabul edilmiştir. Bu sebeple pay başına düşen karı hesaplamakta kullanılan pay adedinin ağırlıklı ortalaması geriye dönük etkiler de göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Cari Dönem Karı (TL)	2.567.932	2.010.597	781.513	1.048.557
Ağırlıklı Ortalama Hisse Adedi	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Pay Başına Kazanç (TL)	0,8560	0,6702	0,2605	0,3495

23. Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler

Finansal risk yönetimi

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

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

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

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

Risk yönetimi sistemi

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

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket’e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket’in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve Şirket tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Ticari alacaklar, ilişkili taraflardan alacaklar dışında çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıdaki müşteriye kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

23. Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (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.

Şirket finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesini de içeren beklenen faaliyet giderlerini, doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede yeterli nakit bulundurmaya hedeflemektedir.

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.

(i) Kur Riski

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur. Şirket'in net borç/toplam sermaye oranı aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam Finansal Borçlanmalar	505.269	236.477
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(551.085)	(425.809)
Net Borç	(45.816)	(189.332)
Toplam Özkaynak	24.941.568	22.957.066
Borç / Özkaynak Oranı	(0,18)%	(0,82)%

24. Raporlama Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Hususlar

Yoktur.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

25. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Portföy Yönetimi Faaliyetlerine İlişkin Açıklamalar

Şirket, SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde 3 adet gayrimenkul yatırım fonu 3 tane girişim sermayesi fonu kurmuş olup, bu fonların yönetimini gerçekleştirmekte yönetim ücreti geliri elde etmektedir.

Sermaye Yeterliliği Yükümlülüğüne İlişkin Açıklamalar

2 Temmuz 2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nin(III-55.1)” Sermaye yeterliliğine ilişkin yükümlülükleri düzenleyen 28. maddesine göre yönetilen portföy büyüklüğü; 100.000.000 TL’ye kadar olan Şirketin özsermayesinin asgari 2.000.000 TL, 100.000.001 TL’den 500.000.000 TL’ye kadar olan Şirketin özsermayesinin asgari 3.000.000 TL, 500.000.001 TL’den 5.000.000.000 TL’ye kadar olan Şirketin özsermayesinin asgari 5.000.000 TL, 5.000.000.000 TL’yi aşan Şirketin özsermayesinin asgari 10.000.000 TL olması zorunludur. Bu kapsamda sahip olması gereken asgari özsermaye tutarının hesaplamasına esas portföy büyüklüğü tutarının belirlenmesinde, son üç ayın sermaye yeterliliğine ilişkin tablolarında yer alan yönetilen portföy büyüklüğü tutarlarının aritmetik ortalaması dikkate alınır. Öte yandan, yönetilen portföy büyüklüğünün 10.000.000.000 TL’yi aşması halinde, 10.000.000.000 TL’yi aşan tutarın %0,02’si kadar ilave özsermayeye sahip olunması gerekmektedir. Şirketin özsermaye tutarının 20.000.000 TL’yi aşması halinde ilave özsermaye şartı aranmaz. Şirketin yönetmekte olduğu portföylere; bireysel portföy yöneticiliği hizmeti sunulan kişilerin, yatırım ortaklıklarının, emeklilik yatırım fonlarının ve kurucusu olduğu fonların portföyleri dahil edilirken; sadece yöneticisi olduğu fonların portföyleri ve Şirketin kendi portföyü dahil edilmez.

Şirket, yukarıda belirtilen yükümlülüklerin yanı sıra Sermaye Piyasası Kurulu’nun aracı kurumlara ilişkin sermaye yeterliliği yükümlülüklerine de tabidir. Sermaye yeterliliği düzenlemeleri kapsamında Şirketin asgari özsermaye yükümlülüğü tutarı belirlenirken, hesaplanacak yönetilen portföy büyüklüğü tutarına karşılık gelen özsermaye tutarı dikkate alınır. Şirketin asgari ödenmiş sermaye tutarı ise 2.000.000 TL’den az olamaz.

Yukarıda belirtilen asgari özsermaye şartı, Şirketin kuruluşunun tescilini takip eden iki yıl süresince yarısı oranında uygulanır.

Bununla birlikte “Portföy Yönetim Şirketleri Ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nin(III-55.1)” faaliyetleri sınırlı portföy yönetim şirketlerine ilişkin esasları düzenleyen 9. maddesine göre; münhasıran payları yurt dışında yerleşik kişilere pazarlanacak yabancı kolektif yatırım kuruluşu kurmak ve yönetmek ile yurt dışında yerleşik kişilere portföy yönetim hizmeti vermek, münhasıran girişim sermayesi yatırım fonu kurmak ve yönetmek, münhasıran gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek, gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere kurulabilen Şirketler hakkında 8 inci maddenin ikinci fıkrasının (e) bendi, 20 nci maddenin üçüncü fıkrasının (a), (b) ve (c) bentleri ve 28 inci maddenin beşinci fıkrası hükümleri uygulanmaz. Şirketler hakkında 5 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen başlangıç sermayesi tutarı ile 28 inci maddenin birinci, ikinci ve dördüncü fıkralarında belirtilen asgari özsermaye ve sermaye tutarları yarısı olarak uygulanır.

