



Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Hürriyet Mah. Dr. Cemil Bengü Cad. No: 2 Kat: 4 Çağlayan / İstanbul

Tel : (212) 291 22 40 Pbx

Fax: (212) 291 98 02

E-mail: info@mercekdenetim.com

www.mercekdenetim.com

PCAOB®
Public Company Accounting Oversight Board



**ARZ GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ'NİN
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
Ortaklar ve Yönetim Kurulu Başkanlığı'na
İstanbul

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na 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.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

4. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.





Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Hürriyet Mah. Dr. Cemil Bengü Cad. No: 2 Kat: 4 Çağlayan / İstanbul

Tel : (212) 291 22 40 Pbx

Fax: (212) 291 98 02

E-mail: info@mercekdenetim.com

www.mercekdenetim.com



Görüş

5. Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Eyüp HAYKIR

Sorumlu Denetçi, YMM

22 Şubat 2017
İstanbul, Türkiye

ARZ GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2015
VARLIKLAR	Notlar		
DÖNEN VARLIKLAR		890.466	949.283
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	829.884	934.101
Ticari Alacaklar	7	267	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	32	267	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30	13.814	4.364
Peşin Ödenmiş Giderler	11	-	770
Diğer Dönen Varlıklar	23	46.501	10.048
DURAN VARLIKLAR		148.507	16.812
Diğer Alacaklar	9	3.936	3.600
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		3.936	3.600
Maddi Duran Varlıklar	13	8.880	8.382
<i>Mobilya ve Demirbaşlar</i>		8.880	8.382
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	7.359	4.830
<i>Haklar</i>		4.399	1.026
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		2.960	3.804
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	128.332	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.038.973	966.095

Finansal tablolara ilişkin dipnotlar bu tablonun ayrılmaz bir parçasıdır.



ARZ GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2015
KAYNAKLAR	Notlar		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		47.498	19.714
Kısa Vadeli Borçlanmalar		291	-
Ticari Borçlar	7	23.482	8.474
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	32	-	570
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		23.482	7.904
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	9	3.835	4.857
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		3.835	4.857
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	22	19.890	6.383
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.801	806
Karşılıklar		4.801	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	22	4.801	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	-	806
ÖZKAYNAKLAR		986.674	945.575
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		986.674	945.575
Ödenmiş Sermaye	24	1.500.000	1.000.000
Geçmiş Yıllar Zararları		(54.425)	-
Net Dönem Zararı		(458.901)	(54.425)
KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		1.038.973	966.095

Finansal tablolara ilişkin dipnotlar bu tablonun ayrılmaz bir parçasıdır.



ARZ GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 Aralık 2016 Tarihinde Sonra Eren Döneme Ait Kâr veya Zarar Tablosu**

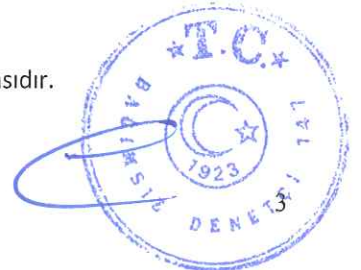
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.07- 31.12.2015
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	25	762	-
Satışların Maliyeti		-	-
BRÜT KÂR ZARAR		762	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(656.395)	(85.811)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	27	10.771	1.004
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(9.392)	(20)
ESAS FAALİYET KÂRI VEYA ZARARI		(654.254)	(84.827)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(654.254)	(84.827)
Finansman Gelirleri	29	66.235	31.250
Finansman Giderleri		(20)	(42)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(588.039)	(53.619)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		129.138	(806)
Dönem Vergi Gideri (-)/Geliri	30	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	30	129.138	(806)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(458.901)	(54.425)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		(458.901)	(54.425)

Pay Başına Kazanç

Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	31	(0,31)	(0,05)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-

Finansal tablolara ilişkin dipnotlar bu tablonun ayrılmaz bir parçasıdır.



ARZ GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 Aralık 2016 Tarihinde Sonra Eren Döneme Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.07- 31.12.2015
DÖNEM KARI/ZARARI	(458.901)	(54.425)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Yabancı Para Çevirim Farkları	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(458.901)	(54.425)

Dönem Kârı/Zararının Dağılımı	(458.901)	(54.425)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	(458.901)	(54.425)

Finansal tablolara ilişkin dipnotlar bu tablonun ayrılmaz bir parçasıdır.



ARZ GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 Aralık 2016 Tarihinde Sonra Eren Döneme Ait Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
01.07.2015 Kuruluş	1.000.000	-	-	-	1.000.000	-	1.000.000
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Kârı/Zararı	-	-	-	(54.425)	(54.425)	-	(54.425)
31.12.2015 Bakiye	1.000.000	-	-	(54.425)	945.575	-	945.575
01.01.2016 Açılış Bakiyesi	1.000.000	-	-	(54.425)	945.575	-	945.575
Sermaye Artırımı	500.000	-	-	-	500.000	-	500.000
Transferler	-	-	(54.425)	54.425	-	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Kârı/Zararı	-	-	-	(458.901)	(458.901)	-	(458.901)
31.12.2016 Bakiye	1.500.000	-	(54.425)	(458.901)	986.674	-	986.674

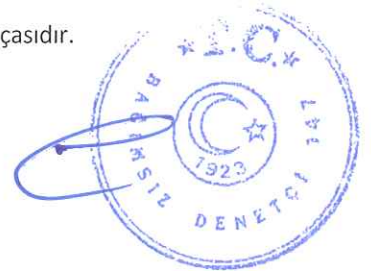
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar bu tablonun ayrılmaz bir parçasıdır.



ARZ GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Gecmis 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Gecmis 31.12.2015
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(663.808)	(82.793)
Dönem Karı/Zararı	(458.901)	(54.425)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	(458.901)	(54.425)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(186.665)	(29.300)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	3.887	1.101
Kıdem Tazminatı Karşılığı	4.801	-
Vergi Geliri/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	(129.138)	806
Yatırım ve Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına İlişkin Düzeltmeler	(66.215)	(31.207)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(8.792)	5.296
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(266)	-
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	15.008	8.474
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(36.019)	(14.418)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	12.485	11.240
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(9.450)	(4.364)
Vergi Ödemeleri	(9.450)	(4.364)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(6.915)	(14.314)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(2.683)	(8.967)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(4.232)	(5.347)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	566.506	1.031.208
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	291	-
Nakdi Sermaye Artışı	500.000	1.000.000
Katılım Hesabı Geliri	66.235	31.250
Finansman Gideri	(20)	(42)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKALININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ	(104.217)	934.101
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	(104.217)	934.101
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	934.101	-
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	829.884	934.101

Finansal tablolara ilişkin dipnotlar bu tablonun ayrılmaz bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

1. Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. ("Arz" veya "Şirket"), 1 Temmuz 2015 tarihinde kurulmuştur. Şirket Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi amacıyla kurulmuştur. Şirket sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetini yürütebilir.

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gayrimenkul portföy işletmeciliğine ilişkin Faaliyet Yetki Belgesi 11.03.2016 tarihinde alınmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla merkezi adresi Mahmutbey Mah. Taşocağı Cad. No.3 Ağaoğlu My Office K: 6 No:94 Bağcılar İstanbul'dur. Şirket 16 Ocak 2017 tarihinde Kuşbakışı Cad.17-1 Altunizade-Üsküdar İstanbul adresine taşınmıştır.

Şirket İstanbul Ticaret Odasına 981676 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 3'dür.

Şirketin 31.12.2016 tarihi itibarıyla sermayesi 1.500.000 TL (31.12.2015 : 1.000.000 TL) olup tamamı Ayhan Özgürel'e aittir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 TL olup, Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca verilen kayıtlı sermaye tavan izni 2015 – 2019 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket'in iştiraki veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS) esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/ TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

İşlevsel ve sunum para birimi

Şirket'in kendi mali tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Mali tablolar için Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi Türk Lirası (TL) olarak kabul edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.2. TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/ TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/ TFRS") esas alınarak hazırlanmıştır.

2.3. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları ile tutarlıdır.

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. 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

2.6. Yeni Standartlar, Değişiklikler, Yorumlar

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") ve TMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 30 Eylül 2016 tarihli finansal tablolar için geçerli olan standart, değişiklik ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır:

- a) Konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler:

Bulunmamaktadır.

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Grubun finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması ¹
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler ¹
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi ¹
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 1 ²
TMS 1 (Değişiklikler)	Açıklama Hükümleri ²
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19 ²
TMS 27 (Değişiklikler)	Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi ²
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları ²
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması ²
TFRS 14	Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları ²

¹ 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Yukarıdaki standart ve yorumların uygulanmasının Grubun raporlanan sonuçları veya finansal durumu üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumlar

TFRS 9	Finansal Araçlar
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları İçin Zorunlu Yürürlük Tarihi
TFRS 15	Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ¹

¹ 31 Aralık 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

2.7. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik 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. 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere göre muhasebe tahminlerinde bir değişiklik yoktur.

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan önemli muhasebe politikaları ilkeleri aşağıda özetlenmiştir

İlişkili kuruluşlar

İlişikteki mali tablolar açısından, Şirket'in önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve bağlı ortaklıklar, ilişkili kuruluşlar olarak düşünülmüş ve dikkate alınmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, banka mevduatları ve tutarı belirli nakite kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip olan, vadesi 3 ay veya daha kısa süreli olan yatırımları içermektedir. Ters repo anlaşmaları dahilinde yapılan ödemeler de nakit ve nakit benzerlerine dahil edilir. Bu varlıkların kayıtlı defter değeri rayiç değerlerine yakındır.

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Söz konusu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirlerine kaydedilir.

Kiralama işlemleri

Şirket'e kiralanan varlığın mülkiyeti ile ilgili bütün risk ve faydaların devrini öngören finansal kiralama, finansal kiralamanın başlangıç tarihinde, kiralamaya söz konusu olan varlığın rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı esas alınarak yansıtılmaktadır. Finansal kira ödemeleri kira süresi boyunca, her bir dönem için geriye kalan borç bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı üretecek şekilde anapara ve finansman gideri olarak ayrılmaktadır. Finansman giderleri dönemler itibarıyla doğrudan gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Aktifleştirilen kiralanan varlıklar, varlığın tahmin edilen ömrü üzerinden amortismanı tabi tutulmaktadır.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

Ticari borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden (arsalar ve binalar hariç) birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Maddi duran varlıkların satışlarından elde edilen kar ve zararlar, diğer gelir ve gider hesaplarına dahil edilmiştir.

Varlıkların kayıtlı değeri, tahmini ikame değerinden daha yüksek olduğu takdirde, karşılık ayrılmak suretiyle ikame değerine indirgenmektedir. Maddi duran varlıklarla ilgili tamir ve bakım giderleri gerçekleştirilmiştir.

Maddi duran varlıklar normal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Mobilya ve demirbaşlar

Yıllar
4-10

Maddi olmayan varlıklar ve itfa payları

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre mali tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler. Kuruluş ve örgütlenme giderleri, iktisap edilmiş haklar, bilgi sistemleri ve bilgisayar yazılımlarını içermekte olan maddi olmayan varlıklar iktisap edildikleri tarihten itibaren faydalı ömürleri üzerinden (5 yıl) kıst amortisman yöntemi ile itfa edilmektedirler.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şerefiye gibi 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 akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Finansal araçlar

(i) Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar maliyet bedelinden kayıtlara alınır ve daha sonra etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş bedelle değerlendirilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

Yabancı para cinsinden olan satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri, ilgili yabancı para cinsinden rayiç değerinin raporlama tarihinde geçerli olan çevrim kuru kullanarak raporlanan para cinsine çevrilmesiyle bulunur. Varlığın, çevrim kurundan kaynaklanan gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler kar/zarar içinde, diğer değişiklikler ise özkaynak altında muhasebeleştirilir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr 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 akımları 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 akımlarının 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 gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

(ii) 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. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, maliyet değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler maliyet değerleriyle muhasebeleştirilir.

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

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



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki esasları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Özkaynak içerisindeki unsurlara ilişkin ertelenmiş vergi, gelir tablosunda değil özkaynak altında gösterilir. Ertelenmiş vergi varlıkları, indirilebilir geçici farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır. Her bilanço döneminde, ertelenmiş vergi varlıkları gözden geçirilmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimalini göz önüne alarak muhasebeleştirilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda, ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatı

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

Faaliyet giderleri

Faaliyet giderleri hizmetin yerine getirilmesi veya giderin doğduğu tarihte gelir tablosuna aktarılır.

Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Gelirler, mal ve hizmet satışlarından alınan veya alınacak olan bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, teslim edilmiş malların ve gerçekleşmiş hizmetlerin fatura bedelinin, satış indirimleri ve iadelerinden arındırılmış halidir.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

Hizmet sunumu: Hizmet satışından doğan gelir ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaşıldığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilecek gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda, gelir, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Faiz geliri: Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Netleştirme

Finansal aktif ve pasifler netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması durumunda ve eğer gelecekte netleştirilerek kazanılacak veya ödenecekse bilançoda net tutar üzerinden raporlanır.

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak değerlemeye tabi tutulmaktadır. Değerleme işleminden doğan kur farkları gelir tablosu içinde finansman gelir ve giderleri içerisinde gösterilmektedir.

31 Aralık 2016 itibarıyla Amerikan Doları (USD) ve Avrupa Para Birimi (EUR) kurları aşağıdadır:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 USD	3,5192 TL	2,9076 TL
1 EUR	3,7099 TL	3,1776 TL

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, mali tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

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, rapor tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı, yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akımlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

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.



2.9. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

İlişikteki mali tabloların TFRS ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış mali tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler ve varsayımların yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler dönemsel olarak gözden geçirilmekte ve gerekli görüldüklerinde düzeltilmektedirler.

Nakit akış tablosu

Nakit ve diğer hazır değerler, kasa ve bankalardaki mevduatlardan oluşmaktadır.

Muhasebe politikalarını etkileyen önemli yönetim yargıları

Muhasebe politikalarını ve ekli mali tabloları etkileyen yönetimin önemli kararları aşağıdaki gibidir:

Gelir: Yönetim satış sonrası hizmetlerinden doğan gelir ve giderlerini gelir tablosuna ne zaman yansıtılacağı ile ilgili tahmin yürütmektedir.

Değer düşüklüğü: Değer düşüklüğü gideri varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda hesaplanır. Tutarın hesaplanmasında yönetim gelecek olaylar ve durumlara göre tahmin yürütmektedir.

Karşılıklar: Şirket halen bazı hukuki davalarda davalı olarak taraf olmaktadır. Söz konusu davalar sonuçlandığında sonuç ekli mali tablolara yazılan karşılıklardan farklılık gösterebilir.

3. İşletme Birleşmeleri

İşletme birleşmeleri bulunmamaktadır.

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

Şirketin diğer işletmelerde payı bulunmamaktadır.

5. Bölümlere Göre Raporlama

Şirketin bölümlere göre raporlaması bulunmamaktadır.

6. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bankalar		
- Vadesiz mevduat - TL	1.990	4.714
- Katılım Hesabı - TL	822.500	927.227
- Katılım Hesabı - Gelir Tahakkuku	5.394	2.160
	829.884	934.101

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bloke mevduat bulunmamaktadır.

31 Aralık 2016 tarihli katılım hesabının vade tarihi 09.01.2017'dir.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

7. Ticari Alacaklar ve Borçlar**a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	267	-
	267	-

b) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	23.482	7.904
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	570
	23.482	8.474

8. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal yatırımlar bulunmamaktadır.

9. Diğer Alacaklar ve Borçlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar bulunmamaktadır.

a) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

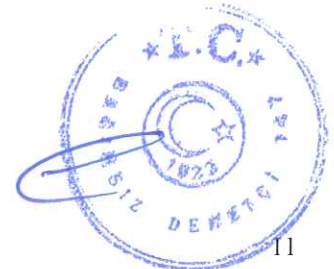
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen depozito ve teminatlar	3.936	3.600
	3.936	3.600

b) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	3.835	4.781
Diğer borçlar	-	76
	3.835	4.857

10. Stoklar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla stok bulunmamaktadır.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

11. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İş avansları	-	770
Peşin ödenen giderler	-	-
	-	770

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler bulunmamaktadır.

12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

13. Maddi Duran Varlıklar

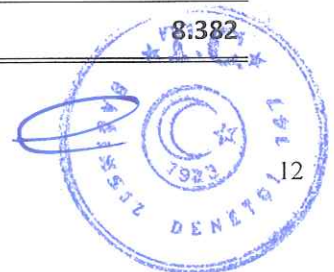
1 Ocak – 31 Aralık 2016 dönemi maddi duran varlıklar hareket tablosu:

	01.01.2016 Açılış	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2016 Bakiye
<u>Maliyet Değeri</u>				
Demirbaşlar	8.967	2.683	-	11.650
Toplam	8.967	2.683	-	11.650
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
Demirbaşlar	(585)	(2.184)	-	(2.770)
Toplam	(585)	(2.184)	-	(2.770)
Net Değer	8.382			8.880

2015 yılı maddi duran varlıklar hareket tablosu:

	01.07.2015 Açılış	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2015 Bakiye
<u>Maliyet Değeri</u>				
Demirbaşlar	-	8.967	-	8.967
Toplam	-	8.967	-	8.967
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
Demirbaşlar	-	(585)	-	(585)
Toplam	-	(585)	-	(585)
Net Değer	-			8.382

Maddi duran varlıklar sigortası bulunmamaktadır.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

14. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

1 Ocak – 31 Aralık 2016 dönemi maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu:

	01.01.2016 Açılış	Dönem İçi Girişler	Çıkışlar	31.12.2016 Bakiye
<u>Maliyet Değeri</u>				
Haklar	1.120	4.232	-	5.352
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	4.227	-	-	4.227
Toplam	5.347	4.232	-	9.579
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
Haklar	(94)	(859)	-	(953)
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	(423)	(844)	-	(1.267)
Toplam	(517)	(1.703)	-	(2.220)
Net Değer	4.830			7.359

2015 yılı maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu :

	01.07.2015 Açılış	Dönem İçi Girişler	Çıkışlar	31.12.2015 Bakiye
<u>Maliyet Değeri</u>				
Haklar	-	1.120	-	1.120
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	-	4.227	-	4.227
Toplam	-	5.347	-	5.347
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
Haklar	-	(94)	-	(94)
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	-	(423)	-	(423)
Toplam	-	(517)	-	(517)
Net Değer	-			4.830



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

15. Şerefiye

Şirketin şerefiyesi bulunmamaktadır.

16. Kiralama İşlemleri

Şirketin kiralama işlemleri bulunmamaktadır.

17. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirketin varlıklarda değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

18. Devlet Teşvik ve Yardımları

Şirketin devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

19. Borçlanma Maliyetleri

Şirketin kısa ve uzun vadeli borçlanmaları bulunmamaktadır.

20. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Şirket 2015 yılında kurulmuş olup, herhangi bir lehte ve aleyhte davası bulunmamaktadır. Ayrıca koşullu varlık ve yükümlülükleri de bulunmamaktadır.

21. Taahhütler

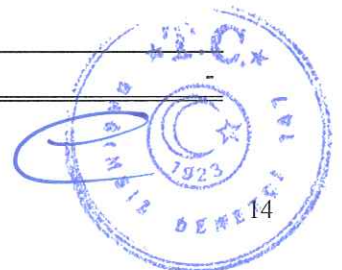
Şirketin taahhütleri bulunmamaktadır.

22. Çalışanlara Sağlanan Faydalar**Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar**

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Personele borçlar	-	-
Ödenecek vergi ve fonlar	13.728	2.439
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	6.162	3.944
	19.890	6.383

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kıdem Tazminatı Karşılığı	4.801	-
	4.801	



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

Kıdem tazminatı karşılığı:

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, hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.297,21 TL tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür.

23. Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	46.501	10.048
	46.501	10.048

Diğer yükümlülükler bulunmamaktadır.

24. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

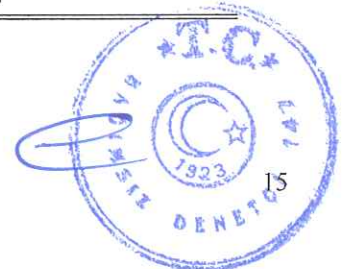
Ödenmiş Sermaye

Şirket tek ortaklı anonim şirket olarak kurulmuş olup, sermayenin tamamı Ayhan Özgürel’e aittir.

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	TL	Oranı	TL	Oranı
Ayhan Özgürel	1.500.000	100%	1.000.000	100%
	1.500.000	100%	1.000.000	100%

25. Hasılat

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım Fonu Portföy Yönetim Gelirleri	762	-
	762	-



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

26. Genel Yönetim Giderleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Personel giderleri	(251.308)	(32.911)
Danışmanlık giderleri	(98.941)	(23.750)
Denetim, iç kontrol ve teftiş hizmet giderleri	(86.750)	(6.000)
Kira giderleri	(27.000)	(2.800)
Vergi, resim ve harçlar	(53.026)	(1.611)
Amortisman giderleri	(4.941)	(1.101)
Meslek odaları aidat giderleri	(85.516)	-
Fon Gider Aşım Bedeli	(12.811)	
Diğer giderler	(36.102)	(17.638)
	(656.395)	(85.811)

27. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

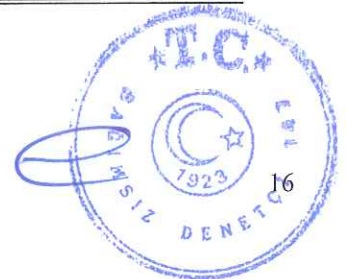
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
SGK Teşvik İndirim Gelirleri	9.649	1.004
Fiyat Farkı Gelirleri	1.120	-
Diğer	2	-
	10.771	1.004

28. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Fon Kuruluş Giderleri	(9.197)	-
Diğer	(195)	20
	(9.392)	20

29. Finansman Gelirleri ve Giderleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Katılım Hesabı Gelirleri	66.235	31.250
	66.235	31.250



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

30. Gelir Vergileri (Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri Dahil)

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı % 20'dir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden % 20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar Vergisi Kanun'a göre beyanname üzerinde gösterilen zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem Kurumlar Vergisi matrahından indirilebilir.

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerinin satışından doğan kazançlarının % 75'i kurumlar vergisinden istisnadır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir. Ancak en az iki yıl süre ile elde tutulmuş iştirakler ile gayrimenkullerin satışından doğan karlar, satıldıkları yıl sermayeye eklenmeleri şartı ile vergiden istisnadır.

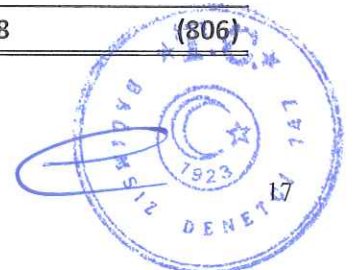
Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri % 15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Finansal durum tablosu vergi karşılığı:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Peşin ödenen vergiler (-)	13.814	4.364
	13.814	4.364

Kar veya zarar tablosu vergi karşılığı:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Cari dönem vergi gideri	-	-
Ertelenen vergi geliri/ (gideri)	129.138	(806)
	129.138	(806)



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş vergi	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ertelenen vergi varlıkları	128.620	-
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(289)	(806)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	128.332	(806)

Ertelenen vergi varlık/ (yükümlülüklerinin) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Açılış bakiyesi	(806)	-
Dönem ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	129.138	(806)
Özkaynak ile ilişkilendirilen ertelenmiş vergi	-	-
Ertelenen vergi varlıkları/ (yükümlülükleri), net	128.332	(806)

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş vergi varlıkları				
Mali zarar	639.780	127.956	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	4.801	960	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman farkı	(1.479)	(296)	(553)	(111)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Katılım hesabı gelir reeskontu	-	-	(2.160)	(432)
Maddi duran varlık amortisman farkı	(1.444)	(289)	(1.317)	(263)
Ertelenmiş vergi varlığı, net	641.658	128.332	(4.030)	(806)



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

31. Pay Başına Kazanç/Kayıp

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Net dönem zararı	(458.901)	(54.425)
Hisselerin ortalama sayısı	1.500.000	1.000.000
Hisse Başına (Zarar) / Kazanç (tam TL)	(0,31)	(0,05)

32. İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirketin ilişkili taraflardan alacak ve borçları ile gelir ve gider tutarları aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ticari Alacaklar		
Arz Gayrimenkul - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	267	-
Ticari Borçlar		
Ayhan Özgürel	-	570
Hasılat - Portföy Yöneticilik Geliri		
Arz Gayrimenkul - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	762	-
Ödenen Fon Gider Aşım Bedeli		
Arz Gayrimenkul - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	(12.811)	-

33. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

I. Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

Şirket'in sermaye yönetiminin birincil amacı, özkaynak değerlerini maksimize etmek sağlıklı sermaye yapısının devamlılığını sağlamaktır. Şirket, ekonomik koşulların değişimi ışığında, sermaye yapısını yönetmekte ve düzeltmeler yapmaktadır.

Şirket, üst yönetimin değerlendirmelerine dayanarak, yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle; temettü politikası çerçevesinde nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde temettü dağıtılması ya da yeni hisse ihracı yoluyla sermaye yapısını dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

Şirket, kaynaklarını kullanılan finansal borç/ sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran kullanılan finansal borcun sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve ticari akreditif borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Kullanılan kaynaklar, bilançoda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Şirketin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal borcu bulunmadığından (kredi kartı borcu 291 TL) finansal borcun kaynaklara oranı yoktur.

II. Finansal Risk Faktörleri

Şirket'in başlıca finansal enstrümanları, nakit ve kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Finansal enstrümanların asıl kullanım amacı Şirket operasyonları için fon artırımı sağlamak ve faiz oranı riskinden korunmaktır. Şirket, operasyonlarından direkt olarak kaynaklanan ticari alacaklar ve borçlar gibi çeşitli diğer finansal varlıklara ve yükümlülüklerle sahiptir. Şirket'in finansal enstrümanlarından kaynaklanan ana riskler, likidite riski, yabancı para riski, faiz riski ve kredi riskidir. Yönetim kurulu aşağıda özetlendiği şekilde bu riskleri izlemek ve yönetmek için gerekli prosedürlerden sorumludur.

a. Likidite risk yönetimi

Likidite riski bir Şirket'in fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

b. Piyasa riski

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki, faiz oranındaki ve fiyat riski değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari dönemde Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemlerde, önceki dönemlere göre bir değişiklik olmamıştır.

c. Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır. Bundan dolayı, Şirket Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle kur riski taşımamaktadır.



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

d. Makul (rayiç) değer

Makul bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir. Şirket, finansal araçların tahmini makul değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak, makul bedeli belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olmayabilir.

Makul değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

i) Finansal Varlıklar: Bazı finansal varlıkların makul değerleri maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkukları ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli olmalarından dolayı, makul değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin makul değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para bazlı finansal alacaklar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı para kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir.

ii) Finansal Yükümlülükler: Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin makul değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların makul değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Yabancı para bazlı finansal borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı para kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2016	İtfa edilmiş maliyet	Krediler ve alacaklar	Maliyet Değeri	Gerçeğe Uygun Değer	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun Değer
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	-	829.884	829.884	829.884
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	23.482	-	-	23.482	23.482
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-



Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL')

34. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Sermaye Artışı ve Ortaklık Yapısındaki Değişiklik

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.02.2017 tarihli Bülteninde ;

Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin (Şirket), 5.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin Mehmet Sami SAYLAN tarafından nakden karşılanmak suretiyle 3.000.000 TL'ye artırılmasına izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, Şirket'in sermaye artırımını öncesi ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

	Pay Devri Öncesi Ortaklık Yapısı		Pay Devri Sonrası Ortaklık Yapısı	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Ayhan Özgürel	100,00	1.500.000	50,00	1.500.000
Mehmet Sami Saylan	-	-	50,00	1.500.000
	100,00	1.500.000	100,00	3.000.000

Şirket Unvanındaki Değişiklik

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.02.2017 tarihli Bülteninde ;

Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin unvanının "Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmesine ilişkin esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Adres Değişikliği

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla merkezi adresi Mahmutbey Mah. Taşocağı Cad. No.3 Ağaoğlu My Office K: 6 No:94 Bağcılar İstanbul'dur. Şirket 16 Ocak 2017 tarihinde Kuşbakışı Cad.17-1 Altunizade-Üsküdar İstanbul adresine taşınmıştır.

35. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Şirket'in kurucusu olduğu fonlar ve kuruluş tarihleri aşağıda gösterilmiştir:

Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu 7 Haziran 2016 tarihinde SPK'dan ihraç izni almış ve 21 Eylül 2016 tarihinde katılım paylarını yatırımcılara ihracına başlamıştır. Fon'dan aylık olarak fon toplam değerinin % 0,0833'ü oranında yönetim ücreti alınmaktadır.

Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu 7 Haziran 2016 tarihinde SPK'dan ihraç onayı almış, ancak henüz katılım payı ihraç etmemiştir.

