

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2018
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin (Şirket) 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Finansal Varlıklar ve Değerlemesi	
Şirket, gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetimi statüsünde faaliyet göstermekte olup, bu faaliyeti gereği aktifinde % 24,70 oranında finansal varlıklar bulunmaktadır. Bu finansal varlıklar ağırlıklı olarak, kira sertifikaları ile kira sertifikalarına yatırım yapan fonlardan oluşmaktadır. 31.12.2018 tarihli finansal tablolara ilişkin “2.6.7) Finansal araçlar”, “47. Finansal Araçlar”, “48. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi”, ve “49 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)” dipnotlarında finansal varlıklara ilişkin açıklamalar bulunmaktadır. Söz konusu finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu bulunan kar ve/veya zarar Şirketin finansal tablolarına yansımakta, dönem hasılatını, dönem kar/zararını ve öz kaynakları önemli ölçüde etkilemektedir. Finansal varlıkların aktif toplamı içinde önemli yer tutması ve değerlemesinin kar ve/veya zarar üzerindeki önemli etkisinden dolayı finansal varlıklara ilişkin önemli yanlışlık riski yüksek olup finansal varlıkların var olup olmadıkları, finansal tablolarda tam olarak yer alıp almadıkları ve değerlemelerinin doğru yapıp yapılmadığı denetimimiz bakımından önemli bir konudur.	Bu kilit denetim konusu ele alınırken her şeyden önce söz konusu varlıkların mevcut olup olmadığı ve eksiksiz olarak kayıtlarda yer alıp almadığı tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda Takasbank, banka, aracı kurum gibi kurum ve kuruluşlardan dış kaynak doğrulamaları temin edilmiş, işlemlere ilişkin örnek belge ve sözleşme kontrolleri yapılmıştır. Diğer yandan söz konusu finansal varlıkların değerlemelerine ilişkin aritmetik hesaplamalar ve aritmetik hesaplamalara baz teşkil eden veriler (banka ekstresi, hisse birim fiyatların tespit edildiği Borsa İstanbul Bülteni, yatırım fonun dönem sonu itibarıyla birim pay değeri tablosu hesaplamaları vb.) kontrol edilmiştir. Değerleme yöntemlerinin uygun olduğu görülmüştür.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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



B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01.01.-31.12.2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nin 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hamza Uzun'dur.

İstanbul, 05 / 02 / 2019
İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Hamza UZUN
Sorumlu Ortak Başdenetçi
Kısıklı Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi No:60-
A Kat:2/7 Büyükçamlıca Üsküdar-İSTANBUL



İÇİNDEKİLER		Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU		I-III
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU		IV
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU		V
NAKİT AKIM TABLOSU		VI
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR		1-46
NOT 1	Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	1
NOT 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	2-18
NOT 3	İşletme Birleşmeleri	18
NOT 4	Diğer İşletmelerdeki Paylar	18
NOT 5	Bölgümlere Göre Raporlama	18
NOT 6	İlişkili Taraf Açıklamaları	19-20
NOT 7	Ticari Alacaklar ve Borçlar	21
NOT 8	Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar ve Borçlar	21
NOT 9	Diğer Alacaklar ve Borçlar	21
NOT 10	Stoklar	21
NOT 11	Canlı Varlıklar	21
NOT 12	Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	21
NOT 13	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	21
NOT 14	Maddi Duran Varlıklar	22
NOT 15	Hizmetten Çekme, Restorasyon ve Çevre Rehabilitasyon Fonlarından Kaynaklanan Paylar Üzerindeki Haklar	22
NOT 16	Üyelerin Kooperatif İşletmelerdeki Hisseleri ve Benzeri Finansal Araçlar	22
NOT 17	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	23
NOT 18	Şerefiye	23
NOT 19	Maden Kaynaklarının Araştırılması ve Değerlendirilmesi	23
NOT 20	Kiralama İşlemleri	23
NOT 21	İmtiyazlı Hizmet Anlaşmalar	23
NOT 22	Varlıklarda Değer Düşüklüğü	23
NOT 23	Devlet Teşvik ve Yardımları	23
NOT 24	Borçlanma Maliyetleri	24
NOT 25	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	24
NOT 26	Taahhütler	24
NOT 27	Çalışanlara Sağlanan Faydalar	25
NOT 28	Niteliklerine Göre Giderler	26
NOT 29	Diğer Varlık ve Yükümlülükler	26
NOT 30	Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	27-28
NOT 31	Hasılat ve Satışların Maliyeti	29
NOT 32	İnşaat Sözleşmeleri	29
NOT 33	Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri,	29
NOT 34	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	29
NOT 35	Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler	29
NOT 36	Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler	30
NOT 37	Finansman Gelirleri ve Giderleri	30
NOT 38	Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	30
NOT 39	Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler	30
NOT 40	Gelir Vergileri (Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri Dahil)	31-33
NOT 41	Pay Başına Kazanç	34
NOT 42	Pay Bazlı Ödemeler	34
NOT 43	Sigorta Sözleşmeleri	34
NOT 44	Kur Değişiminin Etkileri	34
NOT 45	Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama	34
NOT 46	Türev Araçlar	34
NOT 47	Finansal Araçlar	35
NOT 48	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	36-42
NOT 49	Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	42-43
NOT 50	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	44
NOT 51	Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	44-45
NOT 52	TMS'ye İlk Geçiş	45
NOT 53	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	46
NOT 54	Özkaynaklar Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar	46



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 VE 31.12.2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem	Önceki Dönemi
	Dipnot Referansları	31.12.2018	31.12.2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	53	425.809	34.003
Finansal Yatırımlar			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	47	6.892.614	1.587.873
Teminata Verilen Finansal Varlıklar	47	0	0
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	100	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	413.900	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			
Finans Sektörü Faaliyetleri İlişkili Taraflardan Alacaklar	6	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	8	0	0
Diğer Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	324	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	0	0
Türev Araçlar	46	0	0
Stoklar	10	0	0
Canlı Varlıklar	11	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler			
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	12	69.450	38.234
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	40	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	29	19.195.683	6.833.076
ARA TOPLAM		26.997.880	8.493.186
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	39	0	0
Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıklar		0	0
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		26.997.880	8.493.186
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	47	0	0
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			
Finans Sektörü Faaliyetleri İlişkili Taraflardan Alacaklar	6	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	8	0	0
Diğer Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	0	0
Türev Araçlar	46	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4	0	0
Canlı Varlıklar	11	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	0	0
Maddi Duran Varlıklar	14	881.123	335.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
Şerefiye	18	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	21.349	6.240
Peşin Ödenmiş Giderler			
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	12	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	40	0	1.246
Diğer Duran Varlıklar	29	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		902.472	343.176
TOPLAM VARLIKLAR		27.900.352	8.836.362

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 VE 31.12.2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem	Önceki Dönemi
	Dipnot Referansları	31.12.2018	31.12.2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	47	11.470	17.344
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	47	153.367	75.990
Diğer Finansal Yükümlülükler	47	0	0
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	2.657	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	147.486	71.629
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			
Finans Sektörü Faaliyetleri İlişkili Taraflara Borçlar	6	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	8	0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	27	214.802	88.288
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	87.771	9.963
Türev Araçlar	46	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	23	0	0
Ertelenmiş Gelirler	12	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	40	0	1.096.215
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	27	0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	25	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	29	12.767	0
ARA TOPLAM		630.320	1.359.429
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	39	0	0
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		630.320	1.359.429
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	47	71.640	153.454
Diğer Finansal Yükümlülükler	47	0	0
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	0	0
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	7	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			
Finans Sektörü Faaliyetleri İlişkili Taraflara Borçlar	6	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	8	0	0
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	0	0
Türev Araçlar	46	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	23	0	0
Ertelenmiş Gelirler	12	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	27	27.004	12.302
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	25	0	0
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar	40	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	40	4.214.322	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	29	0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.312.966	165.756
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.943.286	1.525.185

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 VE 31.12.2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem	Önceki Dönemi
	Dipnot Referansları	31.12.2018	31.12.2017
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	30	3.000.000	3.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	30	0	0
Geri Alınmış Paylar (-)	30	0	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	30	0	0
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	30	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	30	0	0
Diğer Kazanç/Kayıpları	30	(2.872)	(621)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Yabancı Para Çevirim Farkları	30	0	0
Riskten Korunma Kazanç/Kayıpları	30	0	0
Diğer Kazanç/Kayıpları	30	0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	30	318.198	0
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	30	2.577.100	(513.326)
Net Dönem Karı/Zararı	41	17.064.640	4.825.124
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		22.957.066	7.311.177
TOPLAM KAYNAKLAR		27.900.352	8.836.362

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01.01.-31.12.2018 DÖNEMİNE İLİŞKİN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot Referansları	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	31	24.121.576	8.001.383
Satışların Maliyeti (-)	31	0	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		24.121.576	8.001.383
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı	31	0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti (-)	31	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kâr/Zarar		0	0
Canlı Varlıklar Gerçeğe Uygun Değer Farkları	31	0	0
BRÜT KAR/ZARAR		24.121.576	8.001.383
Genel Yönetim Giderleri (-)	33	(3.343.816)	(1.923.308)
Pazarlama Giderleri (-)	33	0	0
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	33	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	34	35.275	44.426
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	34	(68.263)	(174.459)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		20.744.772	5.948.042
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	35	453.232	28.137
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	35	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	35	0	0
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		21.198.004	5.976.179
Finansman Gelirleri	37	767.665	104.780
Finansman Giderleri (-)	37	(68.664)	(4.867)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		21.897.005	6.076.092
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(4.832.365)	(1.250.968)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	40	(616.162)	(1.123.707)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	40	(4.216.203)	(127.261)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		17.064.640	4.825.124
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		17.064.640	4.825.124
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	41	5,6882	1,8381
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.251)	(621)
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	38	(2.886)	(796)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	38	635	175
Dönem Vergi Gideri/Geliri	38	0	0
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	38	635	175
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.251)	(621)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		17.062.389	4.824.503

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01.01.-31.12.2018 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.- 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.- 31.12.2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		7.841.809	(590.281)
Dönem Karı/Zararı	41	17.064.640	4.825.124
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	41	17.064.640	4.825.124
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	41	0	0
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		4.385.292	172.322
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	36	157.909	38.531
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7	0	0
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	27	11.815	6.705
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	47	0	0
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Pay Bazlı Ödemeler ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kavıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	40	4.215.568	127.086
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kavıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Yatırım ve/da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		0	0
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(13.608.123)	(5.587.727)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	10	0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(100)	267
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(413.900)	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Artış/Azalış	9	0	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(324)	0
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	0	3.936
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlardaki Artış/Azalış	7	0	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	2.657	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	75.857	69.147
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		0	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	0	0
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	77.808	6.128
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	0	0
Canlı Varlıklardaki Azalış (Artış)	27	126.514	68.398
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(13.476.635)	(5.735.603)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		0	0
Ödenen Temettümler		0	0
Alınan Temettümler		0	0
Ödenen Faiz		0	0
Alınan Faiz	40	0	0
Vergi Ödemeleri/İadeleri		0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(6.023.192)	(1.952.095)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(6.023.192)	(1.952.095)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		0	0
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	30	0	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		(5.304.741)	(1.587.873)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	14, 17	(930.560)	(364.524)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14, 17	212.109	302
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	0
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		0	0
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		0	0
Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Nakit Girişleri		0	0
Alınan Temettümler		0	0
Ödenen Faiz		0	0
Alınan Faiz		0	0
Vergi Ödemeleri/İadeleri		0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(1.426.811)	1.746.496
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.426.811)	1.746.496
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(10.311)	246.496
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	47	0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	0
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	0
Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Nakit Girişleri		(1.416.500)	0
Ödenen Temettümler		0	0
Alınan Faiz		0	0
Ödenen Faiz		0	0
Vergi Ödemeleri/İadeleri		0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	30	0	1.500.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		391.806	(795.880)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		391.806	(795.880)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		391.806	(795.880)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	53	34.003	829.884
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	53	425.809	34.004

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Genel Bilgi

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 12.04.2017 tarihinde tescil edilerek 18.04.2017 tarih ve 9398 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Şirket sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve sermaye piyasası kurulunun gerekli izin ve/veya yetki belgelerine almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu ve yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetini yürütebilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.03.2016 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, 27.04.2017 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 adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi no'su ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır.

Adresi	Kuşbakış Cad. No:17/1 Altunizade Üsküdar – İSTANBUL
Kuruluş Yılı	2015
Ticaret Sicil Numarası	981676
Vergi Dairesi	Üsküdar
Vergi Numarası	086 053 3215
Telefon - Faks	216 474 00 00 – 216 474 00 11
İnternet Adresi	www.arzportfoy.com

31.12.2018 tarihi itibarıyla şirkette çalışan personel sayısı 8'dir. (31.12.2017: 5)

Sermaye Yapısı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.-TL'dir. (31.12. 2017: 5.000.000.-TL)

Şirket çıkarılmış sermayesi 3.000.000.-TL (31.12. 2017: 3.000.000.-TL) olup, ortaklarının ad ve soyadları ile sermaye payları aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2018		31.12.2017	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Ayhan Özgürel	50,00	1.500.000	50,00	1.500.000
Mehmet Sami Saylan	50,00	1.500.000	50,00	1.500.000
Toplam	100,00	3.000.000	100,00	3.000.000



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket; 5 adet yatırım fonunu yönetmektedir. Söz konusu fonlar aşağıda açıklanmıştır.

- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdüre ilişkin bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Adı-Soyadı	Görevi
Ayhan Özgürel	Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet Sami Saylan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Engin Telli	Yönetim Kurulu Üyesi
Ömer Dağlıkoca	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Üstün	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Onuk	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür
Emir Haktan Dişli	Yönetim Kurulu Üyesi



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas alarak Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. İlişkideki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

İlişkideki finansal tablolar, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 2013/19 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur.

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

Finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup SPK'nın tebliğlerine uygun olarak, Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, birtakım tashihlere ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Düzeltme kayıtlarının başlıcaları, maddi duran varlıklardaki ömür farklılıklarının ve kıst amortisman uygulamasının etkilerinin yansıtılması, ertelenmiş vergi, alıcı ve satıcı hesapların üzerinden hesaplanan reeskont gelir ve giderlerinin hesaplara yansıtılması, satış dönemsellik düzeltilmesinin hesaplara yansıtılması, kıdem tazminatı karşılığının "Projeksiyon Metodu" kullanılarak yansıtılması ve değerini yitirmiş ve hareket görmeyen envanter için değer düşüklüğü karşılığının kayıtlara yansıtılmasından oluşmaktadır.

Mali tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 05.02.2019 tarihinde onaylanmıştır.

2.2) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi TL'dir.

2.3) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

Şirket'in, TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardının zorunlu kıldığı muhasebe politikası değişiklikleri haricinde, 2018 yılı içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS 9 “Finansal araçlar” standardına ilk geçiş

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olan ve TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme”nin yerini alan TFRS 9 “Finansal araçlar” standardını, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla etkisinin önemsiz seviyede olması sebebiyle, 30 Eylül 2018 tarihinden itibaren uygulamıştır. Bu yöntem ile Şirket, TFRS 9 standardına ilk geçişe ilişkin 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla oluşmuş kümülatif etkiyi, 30 Eylül 2018 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karlarını düzeltmeden; cari dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna kaydetmiştir. 31 Aralık 2017 tarihli ve bu tarih itibarıyla sonra eren yıla ait finansal tablolar ise TMS 39’a uygun olarak sunulmuştur.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, aşağıda listelenen finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal varlıklar	TMS 39’a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9’a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Türev finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Finansal yatırımlar	Satılmaya hazır finansal varlık	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan
Finansal yükümlülükler	TMS 39’a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9’a göre yeni sınıflandırma
Türev finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

TFRS 9, finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukların yanı sıra TMS 39’da yer alan gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.5) Konsolidasyon Esasları

Bulunmamaktadır.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.6.1) Hasılat

Satış gelirleri, ürün ile ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya transfer olduğu, satışla ilgili ekonomik faydanın işletmeye akacağı muhtemel olması ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Aynı işlem ile ilgili hasılat ve giderler eşanlı mali tablolara alınmaktadır.

Portföy yönetim gelirleri, hizmet verildiğinde tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. (Dipnot 31).

Faiz geliri, etkin faiz yöntemine göre kaydedilmektedir.

2.6.2) Stoklar

Stoklar, elde etme maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir (Dipnot 10).

2.6.3) İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Şirket sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu Şirket'in iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 6).

2.6.4) Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 01.01.2005 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31.12.2004 tarihindeki satın alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 01.01.2005 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılır. Diğer maddi duran varlıklar, ilk kayda alındıkları anda önemli bölümlere dağıtılır ve her bir bölüm ilgili faydalı ömürleri göz önünde bulundurularak amortisman tabi tutulur. Amortisman, maddi duran varlıkların yaklaşık ekonomik ömürlerini yansıtan oranlarda doğrusal amortisman metoduna göre hesaplanmaktadır.

Arsaların, ekonomik ömürleri sonsuz olarak kabul edildiğinden amortisman tabi tutulmaz.

Binalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri ile makine, tesis ve cihazlar, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu ve fiziksel durumlarının belirlenen üretim kapasitesini karşılayacağı durumlarda aktifleştirilir ve amortisman tabi tutulmaya başlanırlar. Maddi duran varlıkların hurda değerinin önemli tutarda olmadığı tahmin edilmektedir. Maddi duran varlık alımları için verilmiş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar diğer duran varlıklar kalemi altında takip edilmektedir.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürlerine göre belirlenmiş amortisman ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Açıklama	Faydalı Ömür (Yıl)
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4 – 10
Özel Maliyetler	5

Bakım ve onarım giderleri oluştukları dönemin kapsamlı gelir tablosuna gider olarak kaydedilirler. Aktifleştirmeden sonraki harcamalar, gelecekte yenilemeden önceki durumdan daha iyi bir performans ile ekonomik fayda sağlanmasının kuvvetle muhtemel olması ve ilgili harcamanın maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülmesi durumunda ilgili varlığın maliyetine eklenirler. Şirket, aktifleştirmeden sonraki harcamalar kapsamındaki değiştirilen parçaların diğer bölümlerden bağımsız bir şekilde amortismanına tabi tutulup tutulmadığına bakmaksızın taşınan değerlerini bilançodan çıkarır. Varlığın maliyetine eklenen söz konusu aktifleştirme sonrası harcamalar, ekonomik ömürleri çerçevesinde amortismanına tabi tutulurlar.

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılmasında elde edilen kar ya da zarar, maddi duran varlığın taşıdığı değere göre belirlenir ve ilgili gelir ve gider hesaplarına kaydedilir (Dipnot 37).

2.6.5) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 01.01.2005 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31.12.2004 tarihindeki satın alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 01.01.2005 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş itfa payları ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılır. Maddi olmayan duran varlıkların, hurda değerlerinin önemli tutarda olmadığı tahmin edilmiştir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilir.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürlerine göre belirlenmiş amortisman ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Açıklama	Faydalı Ömür
Haklar	3
Kuruluş Ve Örgütlenme Giderleri	5



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.6) Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, ertelenen vergi varlıkları (Dipnot 40) dışında kalan her bir finansal varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklarda ise geri kazanılabilir tutar her bir bilanço tarihinde tahmin edilir. Varlığın geri kazanılabilir değeri, ilgili varlığın satış için katlanılacak giderler düşüldükten sonraki net satış fiyatı ile kullanım değerinin yüksek olanıdır.

Değer düşüklüğünün saptanması için varlıklar, nakit üreten birimler olan en alt seviyede gruplanırlar. Kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklarda ise geri kazanılabilir tutar her bir bilanço tarihinde tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satılması için gerekli olan giderler düşüldükten sonraki satış yoluyla geri elde edilecek tutardan yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Şirket tüm finansal varlıkların değer düşüklüğü testi için aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurmaktadır:

- Borçlu tarafın önemli ölçüde finansal açıdan zorluk içinde olup olmaması,
- Anaparanın veya faizin ödenmemesi veya geç ödenmesi gibi sözleşme hükümlerine borçlu tarafın uymaması,
- Ekonomik veya yasal nedenlerden ötürü, borçlu olan tarafa herhangi bir imtiyazın tanınıp tanınmadığı,
- Borçlu olan tarafın finansal açıdan yeniden yapılandırmaya gitmesinin beklenmesi veya gitmesi,
- Bağımsız veriler kullanılarak, finansal varlıkların gelecekte Şirket'e sağlayacakları nakit akışlarında önemli düşüşlerin olup olmayacağı.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.7) Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar” ve “İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar” olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir.

Söz konusu finansal varlıkların alım ve satım işlemleri “Teslim tarihi”ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması Şirket yönetimi tarafından belirlenmiş “Piyasa riski politikaları” doğrultusunda yönetim tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde belirlenmektedir.

Tüm finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, ilk olarak gerçeğe uygun piyasa değerinden varsa yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Şirket'te "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde bilanço tarihi itibarıyla oluşan bekleyen en iyi alış emri dikkate alınır. Gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve etkin faiz yöntemine göre hesaplanan "İskonto edilmiş değer" gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Finansal gelirler" hesabında izlenmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Varlıkların nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi veya finansal varlığın satılması amacı ile elde tutulan finansal varlıklar; gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan varlıklar olarak sınıflandırılır.

Söz konusu varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve etkin faiz yöntemine göre hesaplanan "İskonto edilmiş değer" gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan "Gerçekleşmemiş kar ve zararlar" ilgili finansal varlığa karşılık gelen değer tahsili, varlığın satılması, elden çıkarılması veya zafiyete uğraması durumlarından birinin gerçekleşmesine kadar dönemin gelir tablosuna yansıtılmamakta ve özkaynaklar içindeki "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler" hesabında izlenmektedir.

Söz konusu finansal varlıkların tahsil edildiğinde veya elden çıkarıldığında özkaynak içinde yansıtılan birikmiş gerçeğe uygun değer farkları gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal varlıkların faiz veya kar payları ilgili faiz gelirleri ve temettü gelirleri hesabında muhasebeleştirilmektedir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak “İskonto edilmiş bedeli” ile değerlendirilmektedir.

Ticari alacaklar, borçluya para sağlama yoluyla yaratılanlardan alım satım ya da kısa vadede satılma amacıyla elde tutulanlar dışında kalan itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır. Ticari alacaklar sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari alacaklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmayı müteakiben, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri ile değerlendirilmektedir. Bunların teminatı olarak alınan varlıklarla ilgili olarak ödenen harçlar ve benzeri diğer masraflar işlem maliyetinin bir parçası olarak kabul edilmemekte ve gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

Şirket’in ticari alacakları genel olarak, müşterilerine hisse senedi alımları için kullandığı kredilerden oluşmaktadır.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar aşağıda listelenmektedir:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün/piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi

2.6.8) Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin dönem sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

2.6.9) Hisse başına kazanç

Hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz Hisseler”) sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.10) Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Şirket'in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışı akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda karşılıklar oluşturulur.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir (Dipnot 25). Gelecek dönemlerde oluşması beklenen operasyonel zararlar için herhangi bir karşılık ayrılmamaktadır.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarında karşılık olarak finansal tablolara alınır.

2.6.11) Kiralama işlemleri

Şirket'in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve getirileri üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki rayiç değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden kaydedilir. Her bir kira ödemesi, finansal kiralama borcu üzerinde sabit bir oranın elde edilmesi amacıyla borç ve finansal giderler arasında tahsis edilir. Finansman giderleri, kira dönemi boyunca gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Finansal kiralama yolu ile satın alınan maddi duran varlıklar, varlığın tahmini faydalı ömrü doğrultusunda amortismanla tabi tutulur. Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Faaliyet kiralaması (kiralayandan alınan teşvikler düşüldükten sonra) altında yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

2.6.12) Çalışanlara sağlanan faydalar

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır (Dipnot 27).

2.6.13) Borçlanma maliyetleri ve alınan krediler

Alınan krediler alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Alınan krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Alınan kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti oluştuğunda kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır (Dipnot 27).

Alınan kredilerin vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, kısa vadeli yükümlülükler içerisinde, 12 aydan fazla ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir (Dipnot 47).

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.14) Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, makul değerleriyle finansal tablolara kaydedilmekte ve sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetinden, mevcutsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir (Dipnot 7).

2.6.15) Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönemin kar ve zararı üzerindeki gelir vergisi yükümlülüğü, cari yıl vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir (Dipnot 40). Geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtları ise diğer faaliyetlerden gider ve zararlar kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi geliri veya gideri ertelenmiş verginin doğrudan özkaynak altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmadığı durumlarda, dönemin kar veya zararına dahil edilir. Ertelenmiş vergi özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemde kaynaklanıyorsa, ilgili özkaynaklar kalemi altında muhasebeleştirilir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir (Dipnot 40). Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacağı tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

2.6.16) Netleştirme/ mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Hasılat" başlıklı kısımda tanımlanan gelirler dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla net değerleri üzerinden gösterilir.

2.6.17) Ticari borçlar

Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile, müteakip dönemde ise indirgenmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir (Dipnot 7).

2.6.18) Devlet teşvik ve yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence olduğunda finansal tablolara alınır. Devlettten temin edilen feragat edilebilir borçlar, feragat koşullarının işletme tarafından yerine getirileceğine dair makul bir güvence oluşması durumunda devlet teşviki olarak kabul edilir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.19) Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar (Dipnot 50).

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekle yükümlüdür. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.6.20) Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.6.21) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal tablolardaki sayısal veriler önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılır.

2.6.22) Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in hasılat elde edebildiği ve harcama yaptığı işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket Yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu kısımdır. Şirket'in faaliyet bölümleri bulunmamaktadır.

2.7) Yeni ve Revize Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Uygulanması

31.12.2018 tarihinde geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS / TFRS ve Yorumlar

Şirket; Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan ve 31.12.2018 tarihinde geçerli olan yeni ve revize edilmiş, Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan (TMS/TFRS) kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçları'nı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 01.01.2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Söz konusu Standart'ın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Değişiklikler, 01.01.2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.



NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reastrans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reastrans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur. Yorum, 01.01.2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır; nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri; stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri; işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler. Değişiklikler, 01.01.2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 01.01.2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017'de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar

Bu değişiklik, işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 01.01.2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış 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.



NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir. Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişikliklerle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.



NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 01.01.2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "UMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediklerini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 01.01.2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsu, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir. Standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir UFRS 17, 01.01.2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.



NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017’de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır. UFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir. Değişiklik, 01.01.2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017’de, “IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi”ni yayınlamıştır.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

UFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri

Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı Şirketlerin bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur).

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur).

NOT 5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur).



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar:

	31.12.2018	31.12.2017
Arz Gayrimenkul - İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	100	0
Toplam	100	0

Kısa Vadeli Ticari Borçlar:

	31.12.2018	31.12.2017
Arz Gayrimenkul - Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.657	0
Toplam	2.657	0

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar:

	31.12.2018	31.12.2017
Mehmet Sami Saylan	324	0
Toplam	324	0

Diğer Dönen Varlıklar

	31.12.2018	31.12.2017
I.GYF Performans Ücreti Tahakkuku	19.195.684	640.900
II. GYF Performans Ücret Tahakkuku	0	6.152.093
Toplam	19.195.684	6.792.993

Kısa Vadeli Diğer Borçlar:

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur).



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Satışlar

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Portföy Yönetim Geliri		
Arz Gayrimenkul - Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.089.176	429.266
Arz Gayrimenkul - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.653.626	779.124
Arz Gayrimenkul - Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	35.977	0
Arz Gayrimenkul - Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	46.982	0
Arz Gayrimenkul - İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	100.131	0
Performans Ücreti Tahakkuku		0
Arz Gayrimenkul - Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	0	640.900
Arz Gayrimenkul - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	0	6.152.093
Toplam	4.925.892	8.001.383

Alışlar

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Faaliyet giderleri		
Ödenen Fon Gideri Aşım Bedeli		
Arz Gayrimenkul - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	0	0
Arz Gayrimenkul - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	0	0
Toplam	0	0

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Yönetim ve Denetim Kurulu	(491.432)	(268.000)
Kilit Personel (Genel md., Genel md. Yrd., diğer)	(591.399)	(218.077)
Toplam	(1.082.831)	(486.077)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2018	31.12.2017
Alıcılar	413.900	0
Toplam	413.900	0

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2018	31.12.2017
Diğer Ticari Borçlar	147.487	71.629
Toplam	147.487	71.629

NOT 8 – FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2018	31.12.2017
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	86.884	9.004
Diğer Borçlar	887	959
Toplam	87.771	9.963

NOT 10 – STOKLAR

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 11 – CANLI VARLIKLAR

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.12.2018	31.12.2017
Gelecek Aylara Ait Giderler	68.147	36.930
Verilen Sipariş Avansları	1.304	1.304
Toplam	69.450	38.234

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2018 tarihinde sona eren dönem içinde maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31.12.2017	Giriş	Çıkış	31.12.2018
Taşıtlar	292.715	869.409	(295.257)	866.867
Demirbaşlar	57.216	39.568	0	96.784
Özel Maliyetler	22.789	0	0	22.789
Toplam	372.720	908.977	(295.257)	986.440
Birikmiş Amortisman				
Taşıtlar	(24.393)	(130.587)	83.148	(71.832)
Demirbaşlar	(11.121)	(16.290)	0	(27.411)
Özel Maliyetler	(1.516)	(4.558)	0	(6.074)
Toplam	(37.030)	(151.435)	83.148	(105.317)
Net Değer	335.690			881.123

31.12.2017 tarihinde sona eren dönem içinde maddi varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

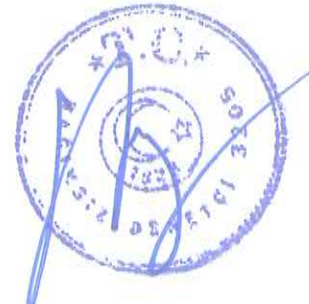
Maliyet	31.12.2016	Giriş	Çıkış	31.12.2017
Taşıtlar	0	292.715	0	292.715
Demirbaşlar	11.650	46.050	(484)	57.216
Özel Maliyetler	0	22.789	0	22.789
Toplam	11.650	361.553	(484)	372.720
Birikmiş Amortisman				
Taşıtlar	0	(24.393)	0	(24.393)
Demirbaşlar	(2.770)	(8.533)	181	(11.121)
Özel Maliyetler	0	(1.516)	0	(1.516)
Toplam	(2.770)	(34.441)	181	(37.030)
Net Değer	8.880			335.690

NOT 15 – HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur (31.12.2017 : Yoktur.)

NOT 16 – ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur (31.12.2017 : Yoktur.)



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.12.2018 tarihinde sona eren dönem içinde maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31.12.2017	Giriş	Çıkış	31.12.2018
Haklar	8.323	21.583	0	29.906
Kuruluş Ve Örgütlenme Giderleri	4.227	0	0	4.227
Toplam	12.550	21.583	0	34.133
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(4.196)	(5.629)	0	(9.825)
Kuruluş Ve Örgütlenme Giderleri	(2.114)	(845)	0	(2.959)
Toplam	(6.310)	(6.474)	0	(12.784)
Net Değer	6.240			21.349

31.12.2017 tarihinde sona eren dönem içinde maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31.12.2016	Giriş	Çıkış	31.12.2017
Haklar	5.352	2.971	0	8.323
Kuruluş Ve Örgütlenme Giderleri	4.227	0	0	4.227
Toplam	9.579	2.971	0	12.550
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(953)	(3.243)	0	(4.196)
Kuruluş Ve Örgütlenme Giderleri	(1.267)	(846)	0	(2.113)
Toplam	(2.220)	(4.090)	0	(6.310)
Net Değer	7.359			6.240

NOT 18 – ŞEREFIYE

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 19 – MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur (31.12.2017 : Yoktur.)

NOT 20 – KİRALAMA İŞLEMLERİ

Yoktur (31.12.2017 : Yoktur.)

NOT 21– İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 22– VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 23 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 25 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Alınan Teminatlar

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

Verilen Teminatlar

	31.12.2018	31.12.2017
Verilen Teminatlar	5.000	5.000
Toplam	5.000	5.000

Aktif Değerlerin Sigorta Teminat Tutarları

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

	31.12.2018	31.12.2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	5.000	5.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	0	0
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	0	0
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	0	0
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	0	0
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	0	0
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	0	0
Toplam	5.000	5.000
Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı (%)	-	-

NOT 26 – TAAHHÜTLER

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Kısa vadeli diğer yükümlülükler:

	31.12.2018	31.12.2017
Personele Borçlar	11.947	0
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	167.097	77.904
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	35.758	10.385
Toplam	214.802	88.288

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar:

	31.12.2018	31.12.2017
Kıdem Tazminatı Karşılığı	27.004	12.302
Toplam	27.004	12.302

T.C. Kanunlarına göre 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 yada emeklilik yaşına gelmiş çalışanına kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31.12.2018 tarihi itibarıyla, 6.017,60.-TL (31.12.2017: 5.001,76TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

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, 31.12.2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 12,00 (31.12.2017: % 11,92) enflasyon ve % 16,05 (31.12.2017: % 12,44) faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 3,62 (31.12.2017: % 0,46) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir.

	31.12.2018	31.12.2017
Dönem Başı	12.303	4.801
Dönem içerisindeki artış	11.758	6.705
Faiz maliyeti	57	0
Konusu Kalmayan karşılıklar	0	--
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	2.886	796
Dönem Sonu	27.004	12.302



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel Yönetim Giderleri

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Personel ücret ve benzeri giderleri	(1.950.974)	(875.553)
Danışmanlık ve denetim giderleri	(273.370)	(251.084)
Kira giderleri	(95.627)	(85.785)
Vergi, harç, komisyon ve benzeri giderler	(241.101)	(170.582)
Aidat giderleri	(23.719)	(16.797)
Amortisman giderleri	(157.909)	(38.531)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(11.815)	(6.705)
Diğer giderler	(589.299)	(478.271)
Toplam	(3.343.815)	(1.923.308)

NOT 29 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar:

	31.12.2018	31.12.2017
Performans Ücreti Tahakkuku		
Arz Gayrimenkul - Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	19.195.683	640.900
Arz Gayrimenkul - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	0	6.152.093
Devreden K.D.V.	0	0
İş Avansları	0	83
Personel Avansları	0	40.000
Toplam	19.195.683	6.833.076

Kısa vadeli diğer yükümlülükler:

	31.12.2018	31.12.2017
Gider tahakkukları	12.767	0
Toplam	12.767	0



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

30.1) Ödenmiş Sermaye

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.-TL'dir. (31.12.2017: 5.000.000.-TL)

Şirket çıkarılmış sermayesi 3.000.000.-TL'dir Sermaye beheri 1.-TL değerinde 3.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. (31.12.2017: 3.000.000.-TL, Sermaye beheri 1.-TL değerinde 3.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket ortaklarının ad ve soyadları ile sermaye payları aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2018		31.12.2017	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Ayhan Özgürel	50,00	1.500.000	50,00	1.500.000
Mehmet Sami Saylan	50,00	1.500.000	50,00	1.500.000
Toplam	100,00	3.000.000	100,00	3.000.000

30.2) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

SPK'nın 2008/18 sayılı haftalık bülteninde yapmış olduğu duyuruda;

"Özkaynak kalemlerinden, "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve Türk Ticaret Kanunu'nun 466'ncı maddesi çerçevesinde yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, UMS/UFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde farklılıklar ortaya çıkması halinde (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi); söz konusu farklılıklar, "Ödenmiş sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "ödenmiş sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle; "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa, geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilecektir.

Diğer özkaynak kalemleri ise UMS/UFRS çerçevesinde değerlendirilen tutarları üzerinden gösterilecektir. Bu kapsamda, daha önce yasal kayıtlardaki tutarlara göre gösterilmesi istenen diğer özkaynak kalemlerine ilişkin, ana hesaptan ayrı bir kaleme gösterilen (özsermaye enflasyon düzeltme farkları gibi) düzeltme farkları, ilgili oldukları özkaynak kalemlerine dağıtılacaktır. Dolayısıyla, daha önce oluşmuş düzeltme farkları,

- ödenmiş sermayeden kaynaklanmaktaysa, açılacak "sermaye düzeltme farkları" kalemine,
- kardan ayrılan kısıtlanmamış yedeklerden veya ihraç primlerinden kaynaklanmaktaysa geçmiş yıllar kar/zararına,
- diğer özkaynak kalemlerinden (diğer yedeklerden) kaynaklanmaktaysa, ilgili oldukları özkaynak kalemine dağıtılır.

Diğer taraftan, daha önce oluşmuş düzeltme farkları sermaye artırımını, kar dağıtımını veya zarar mahsubunda kullanılmış ise; kullanılan miktar ilgili oldukları özkaynak kaleminin UMS/ UFRS'ye göre tespit edilmiş tutarından düşülür." denilmektedir.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

30.3) Diğer Kazanç/Kayıplar

	31.12.2018	31.12.2017
Aktüeryal Kazanç Kayıp	(3.507)	(796)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	635	175
Toplam	(2.872)	(621)

30.4) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2018	31.12.2017
Yasal Yedekler	318.198	--
Toplam	318.198	--

30.5) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları) ile Dönem Net Karı Zararı

	31.12.2018	31.12.2017
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	2.577.100	(513.326)
Net Dönem Karı/Zararı (*)	2.092.007	4.825.124
Toplam	4.669.107	4.311.798

(*)-Önceki dönem net dönem karından cari dönemde 1.176.500.-TL temettü ödemesi yapılmıştır.

UMS 29 uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk mali tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve geçmiş yıllar zararında izlenen tutarın, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması esastır. Bununla birlikte, geçmiş yıllar zararında izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

30.6) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

30.7) Değer artış fonu

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Portföy Yönetim Gelirleri	4.925.892	1.208.390
Performans Ücreti Gelirleri	19.195.684	6.792.993
Toplam	24.121.576	8.001.383

NOT 32 – İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 33 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Genel Yönetim Giderleri	(3.343.815)	(1.923.308)
Toplam	(3.343.815)	(1.923.308)

NOT 34 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
SGK Teşvik İndirim Gelirleri	32.469	21.512
Diğer	2.806	22.914
Toplam	35.275	44.426

Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Birinci GYF Giderleri	0	(5.258)
Birinci GSYF Giderleri	0	(93.904)
Üçüncü GYF Giderleri	(3.612)	(3.653)
Diğer Giderler	(64.650)	(71.643)
Toplam	(68.263)	(174.459)

NOT 35 – YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Yatırım Fonu Değerleme Geliri	377.815	28.137
Sabit Kıymet Satış Karı	75.417	0
Toplam	453.232	28.137

Yatırım Faaliyetlerden Giderler

Yoktur (01.01.-31.12.2017: Yoktur).



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 36 – ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Amortisman ve İtfa Giderleri

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Genel yönetim giderleri	(157.909)	(38.531)
Toplam	(157.909)	(38.531)

Çalışanlara sağlanan fayda ve hizmetler (Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri):

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Genel yönetim giderleri	(11.815)	(6.705)
Toplam	(11.815)	(6.705)

NOT 37 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ

Finansman gelirleri

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Faiz/Vade Farkı Gelirleri	767.665	104.780
Toplam	767.665	104.780

Finansman giderleri

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Finansman Giderleri	(65.036)	(1.767)
Banka Komisyon Giderleri	(3.627)	(3.089)
Teminat Mektubu Komisyon Giderleri	0	(11)
Toplam	(68.664)	(4.867)

NOT 38 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Aktüeryal Kazanç Kayıp	(2.886)	(796)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	635	175
Toplam	(2.251)	(621)

NOT 39 – SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).



NOT 40 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2018 yılı için %20'dir (2017: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir;

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin, gayrimenkullerinin, rüçhan hakkı, kurucu senedi ve intifa senetleri satışından doğan kazançlarının %75'i 21.06.2006 tarihinden başlayarak 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.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 (2017: %15) oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %20 (2017: %20) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17 (2017: 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. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınamadığı gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

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.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir. Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda kurumlara yönelik birçok istisna bulunmaktadır. Bu istisnalardan Şirket'e ilişkin olanları aşağıda açıklanmıştır:

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları (yatırım fonlarının katılma belgeleri ile yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç) kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumların rüçhan hakkı kuponlarının satışından elde ettikleri kazançlarının %75'lik kısmı ile anonim şirketlerin kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibari değerlerinin üzerinde elden çıkarılmasından sağlanan emisyon primi kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Dolayısı ile ticari kar/ (zarar) rakamı içinde yer alan yukarıda sayılan nitelikteki kazançlar/ (kayıplar) kurumlar vergisi hesabında dikkate alınmıştır.

Kurumlar Vergisi matrahının tespitinde yukarıda yer alan istisnalar yanında ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 40. madde hükmünde belirtilen indirimler ile birlikte Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 10. maddesinde belirtilen diğer indirimler de dikkate alınır.



NOT 40 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Transfer fiyatlandırması

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun transfer fiyatlaması ile ilgili yeni düzenlemeler getiren 13. maddesi 01.01.2007 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. AB ve OECD transfer fiyatlandırması rehberini esas alan ilgili madde ile birlikte transfer fiyatlaması ile ilgili düzenlemelerde ciddi değişiklikler yapılmıştır. Bu çerçevede, kurumların ilişkili kişilerle yaptıkları mal veya hizmet alım ya da satımlarında emsallerine uygun olarak tespit edecekleri bedel veya fiyat kullanmaları gerekmektedir. Emsallere uygunluk ilkesi, ilişkili kişilerle yapılan mal veya hizmet alım ya da satımında uygulanan fiyat veya bedelin, aralarında böyle bir ilişkinin bulunmaması durumunda oluşacak fiyat veya bedele uygun olmasını ifade etmektedir. Kurumlar, ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerde uygulanacak emsaline uygun fiyat veya bedelleri ilgili kanunda belirtilen yöntemlerden işlemin mahiyetine en uygun olanını kullanmak suretiyle tespit edeceklerdir. Emsaline uygunluk ilkesi doğrultusunda tespit edilen fiyat ve bedellere ilişkin hesaplamalara ait kayıt, cetvel ve belgelerin ispat edici kağıtlar olarak kurumlar tarafından saklanması zorunlu kılınmıştır. Ayrıca, kurumlar bir hesap dönemi içerisinde ilişkili kişiler ile yaptıkları işlemlere ilişkin olarak bilgi ve belgeleri içerecek şekilde bir rapor hazırlayacaklardır.

Emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunulması halinde kazancın tamamen veya kısmen transfer fiyatlaması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılacaktır. Tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılan kazanç 13 üncü maddede belirtilen şartların gerçekleştiği hesap döneminin son günü itibarıyla dağıtılmış kar payı veya dar mükellefler için ana merkeze aktarılan tutar sayılacaktır. Transfer fiyatlandırması yoluyla dağıtılmış kar payının net kar payı tutarı olarak kabul edilmesi ve brüte tamamlanması sonucu bulunan tutar üzerinden ortakların hukuki niteliğine göre belirlenen oranlarda vergi kesintisi yapılacaktır. Daha önce yapılan vergilendirme işlemleri, taraf olan mükellefler nezdinde buna göre düzeltilecektir. Ancak, bu düzeltmenin yapılabilmesi için örtülü kazanç dağıtan kurum adına tarh edilen vergilerin kesinleşmiş ve ödenmiş olması gerekmektedir. Örtülü kazanç dağıtılan kurum nezdinde yapılacak düzeltmede dikkate alınacak tutar, kesinleşen ve ödenen tutar olacaktır.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlık ve Yükümlülükler:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31.12.2018	31.12.2017
Peşin Ödenen Vergiler	0	0
Toplam	0	0

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler

	31.12.2018	31.12.2017
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	616.162	1.123.707
Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri.(-)	(616.162)	(27.492)
Toplam	0	1.096.215

Vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	(616.162)	(1.123.707)
Ertelenmiş vergi gelir / (gideri)	(4.216.203)	(127.261)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı	(4.832.365)	(1.250.968)



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 40 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini, varlık ve yükümlülüklerin bilançodaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış vergi oranlarını kullanarak hesaplamaktadır.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları İle 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, 30 Eylül 2018 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 hesaplanmıştır. (2017: %20).

Her bilanço tarihi itibarıyla, kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı yeniden gözden geçirilmektedir. Gelecekte elde edilecek mali karın ertelenen vergi varlığının kazanılmasına imkan vermesinin muhtemel olması durumunda, önceki dönemlerde kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı kayıtlara yansıtılır.

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri				
Sabit Kıymetler	0	0	(7.287)	(1.603)
Performans Ücreti Tahakkuku	(19.195.684)	(4.223.050)	0	0
Toplam	(19.195.684)	(4.223.050)	(7.287)	(1.603)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları				
Sabit Kıymetler	13.403	2.949	0	0
Krediler	1.721	379	1.767	389
Kıdem Tazminatı	27.004	5.401	12.302	2.460
Toplam	42.129	8.728	14.070	2.849
Ertelenmiş Vergi, Net	(19.153.555)	(4.214.322)	6.782	1.246

Ertelenmiş vergi gelir / (gideri) hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Bakiyesi (Net)	1.246	128.332
Gelir Tablosu İle İlişkilendirilen Ertelenen Vergi	(4.216.203)	100.230
Özkaynaklar İle İlişkilendirilen Ertelenen Vergi	635	38
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Bakiyesi (Net)	(4.214.322)	228.600



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 41 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Net Dönem Karı	17.064.640	4.825.124
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	3.000.000	2.625.000
Hisse Başına Kar/Zarar	5,6882	1,8381

NOT 42 – PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 43 – SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

NOT 44 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Şirket'in 31.12.2018 tarihi itibarıyla döviz kuru riski dipnot 48'deki tabloda gösterilmiş olup, 31.12.2018 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla oluşan 0.-TL (Dipnot 37) tutarındaki kur farkı geliri ile (0).-TL (Dipnot 37) tutarındaki kur farkı gideri ilişikteki finansal tablolarda sırasıyla finansman gelirleri ve finansman giderleri hesabında gösterilmiştir.

NOT 45 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

01.01.2005 tarihinden önceki dönemlerde düzenlenen finansal tablolar Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişimin gösterilmesi amacıyla, TMS 29 kapsamında toptan eşya genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yapılmıştır. Söz konusu standartta yüksek enflasyon dönemlerinde para birimi ile hazırlanan finansal tabloların, düzeltme katsayısı kullanılmak suretiyle, paranın satın alma gücündeki değişimlerin finansal tablo kalemlerine olan etkilerini gidererek, finansal tabloların paranın cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesi öngörülmektedir.

SPK, 17.03.2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 01.01.2005 tarihinden başlamak kaydıyla, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

NOT 46 – TÜREV ARAÇLAR

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 47 – FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

	31.12.2018	31.12.2017
KT Portföy KTV Fon	109.129	
KT Portföy KTT Fon	2.187.415	
KT Portföy-KTR Fonu	0	660.747
Ziraat Portföy-ZPK Fonu	0	205.154
Kira Sertifikası	4.596.070	721.972
Toplam	6.892.614	1.587.873

Teminata Verilen Finansal Varlıklar

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

Teminata Verilen Tahviller

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

Finansal Borçlar

Kısa Vadeli

	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Banka Kredileri	11.471	17.344
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları (*)	153.367	75.990
Toplam	164.837	93.334

Uzun Vadeli

	31.12.2018	31.12.2017
Banka Kredileri (*)	71.640	153.454
Toplam	71.640	153.454

(*)- Taşıt kredisidir.

Banka Kredileri geri ödeme tablosu aşağıdaki gibidir.

	31.12.2018	31.12.2017
0-3 AY	48.600	36.567
3-12 AY	116.238	56.766
1-5 YIL	71.640	153.454
Toplam	236.478	246.787



NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riskidir.

Likidite riski

Bir işletmenin finansal borçlardan kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmekte zorlanması riskidir.

Piyasa riski

Piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riski. Piyasa riski üç türlü riskten oluşur: yabancı para riski, faiz oranı riski ve diğer fiyat riski.

- *Yabancı para riski*

Döviz kurlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riskidir.

- *Faiz oranı riski*

Faiz oranlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riskidir.

- *Diğer fiyat riski*

Meydana gelen değişimin ilgili finansal aracın kendisinden veya ihraç edenden ya da piyasada işlem gören benzeri finansal araçların tamamını etkileyen faktörlerden kaynaklanıp kaynaklanmadığına bakılmaksızın, piyasa fiyatlarında oluşan değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması (faiz oranı riski veya yabancı para riskinden kaynaklananlar dışında) riskidir.

Finansal Risk Yönetimi:

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, şirketin mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır. Ayrıca Şirket, yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla işlemlerini gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Ticari alacaklar, donanım ve yazılım sektörüne ilişkin ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıda müşteriye kapsamlıdır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden devamlı kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Şirket'in Finansal Risk Tabloları ve İlgili Analizler:

Şirket'in; "finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri", "vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlarına ilişkin açıklamalar", "likidite riski tablosu", "döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi", "faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi" aşağıda açıklanmıştır.

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.:

	Not	31.12.2018	31.12.2017
Toplam finansal borçlanmalar	47	236.477	246.787
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	53	(425.809)	(34.003)
Net borç		(189.332)	212.784
Özkaynaklar		22.957.066	7.311.287
Toplam kaynaklar		4.943.286	1.525.185
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı		-0,82%	2,91%



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem	Alacaklar					Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	Ticari Alacaklar	Diger Alacaklar	Diger Alacaklar	İlişkili Taraflar	Diger Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	100	413.900	324	0	0	425.809	840.133
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	100	413.900	324	0	0	425.809	840.133
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0

(*)-"Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır"



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Önceki Dönem	Alacaklar					Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	Ticari Alacaklar	Diger Alacaklar	Diger Alacaklar	İlişkili Taraflar	Diger Taraflar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	0	0	0	0	34.003	34.003
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	34.003	34.003
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0

(*)-"Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır"



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

Cari Dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	701.961	701.961	514.083	116.238	71.640	0
Banka kredileri	236.478	236.478	48.600	116.238	71.640	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	150.143	150.143	150.143	0	0	0
Diğer borçlar	302.573	302.573	302.573	0	0	0
Diğer Yükümlülükler	12.767	12.767	12.767	0	0	0
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0	0	0
Banka kredileri	0	0	0	0	0	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	0	0	0	0	0	0
Diğer borçlar	0	0	0	0	0	0
Diğer Yükümlülükler	0	0	0	0	0	0
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/ Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Girişleri	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Çıkışları	0	0	0	0	0	0



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

Önceki Dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	416.112	416.112	188.436	54.538	173.138	0
Banka kredileri	246.232	246.232	18.556	54.538	173.138	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	71.629	71.629	71.629	0	0	0
Diğer borçlar	98.252	98.252	98.252	0	0	0
Diğer Yükümlülükler	0	0	0	0	0	0
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0	0	0
Banka kredileri	0	0	0	0	0	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	0	0	0	0	0	0
Diğer borçlar	0	0	0	0	0	0
Diğer Yükümlülükler	0	0	0	0	0	0
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/ Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Girişleri	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Çıkışları	0	0	0	0	0	0



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi:

Yoktur (31.12.2017: Yoktur).

Faiz Pozisyonu ve Duyarlılık Analizi:

Faiz Pozisyonu Tablosu			
Sabit faizli finansal araçlar		Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal varlıklar	İtfa Edilmiş Değerlerden Gösterilmiş Diğer Finansal Varlıklar	0	0
	Gerçeğe Uygun Değeri Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6.892.614	1.587.873
	Teminata Verilen Finansal Varlıklar	0	0
Finansal yükümlülükler	Krediler	0	0
Değişken faizli finansal araçlar		Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal yükümlülükler	Krediler	0	0

Değişken Faizli Finansal Araçlar Analizi:

(31.12.2017: Yoktur.)

NOT 49 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Enstrümanların Gerçeğe Uygun Değeri

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir. Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal varlıklar

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemszenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 49 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal Araçların Kategorileri

	31.12.2018		31.12.2017		Not
	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri	
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	425.809	425.809	34.003	34.003	53
Finansal varlıklar	6.892.614	6.892.614	1.587.873	1.587.873	47
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	100	100	0	0	6
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	413.900	413.900	0	0	7
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	324	324	0	0	6
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	0	0	0	0	9
Finansal yükümlülükler					
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11.470	11.470	17.344	17.344	47
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	153.367	153.367	75.990	75.990	47
Uzun Vadeli Borçlanmalar	71.640	71.640	153.454	153.454	47
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0	47
Finansal Kiralama İşlemleri (Net)	0	0	0	0	47
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	2.657	2.657	0	0	6
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	147.486	147.486	71.629	71.629	7
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	0	0	0	0	6
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	87.771	87.771	9.963	9.963	9

Finansal araçların gerçeğe uygun değerleri

Şirket yönetimi maliyet yöntemi ile muhasebeleştirilen finansal varlıkların defter değerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye : Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye : Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye : Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Finansal varlıkların seviye sınıflamaları

	Gerçeğe Uygun Değer		Gerçeğe Uygun Seviyesi	Değerleme Tekniği
	31.12.2018	31.12.2017		
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	6.892.614	1.587.873	Seviye 1	Piyasa Fiyatı
Toplam	6.892.614	1.587.873		

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesinde yapmış olduğu finansal uygulamaları bulunmamaktadır.



NOT 50 – RAPOLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 51 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Portföy yönetimi faaliyetlerine ilişkin açıklamalar

Şirket, SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde iki adet gayrimenkul yatırım fonu kurmuş olup, bu iki fonun yönetimini gerçekleştirmekte ve bu iki fondan yönetim ücreti geliri elde etmektedir. Bir adet te Girişim Sermayesi Yatırım Fonu olup daha yönetim ücreti tahakkuk etmemiştir.

Sermaye yeterliliği yükümlülüğüne ilişkin 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.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 51 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (Devamı)

SPK'nın Seri: V No: 34 sayılı Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 25. maddesine istinaden Portföy Yönetimi Şirketleri sermaye yeterliliklerini aynı tebliğin düzenlemelerine göre hesaplamak ve SPK'na bildirmekle yükümlüdür. Seri: V No: 34 sayılı tebliğin 4. maddesine göre portföy yönetimi şirketlerinin sermaye yeterliliği tabanı, Tebliğ Seri: V No: 34'ün 3. maddesi uyarınca hesaplanan öz sermayelerinden Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların net tutarı, borsalarda ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görenler hariç olmak üzere, değer düşüklüğü karşılığı ve sermaye taahhütleri düşüldükten sonra kalan finansal duran varlıklar ve diğer duran varlıklar ile müşteri sıfatı ile olsa dahi, personelden, ortaklardan, iştiraklerden, bağlı ortaklıklardan ve sermaye, yönetim ve denetim açısından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili bulunulan kişi ve kurumlardan olan teminatsız alacaklar ile bu kişi ve kurumlar tarafından ihraç edilmiş ve borsalarda ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçları tutarlarının indirilmesi suretiyle bulunan tutarı ifade eder.

Tebliğ Seri: V No: 34'ün 8. maddesine göre portföy yönetimi şirketlerinin sermaye yeterliliği tabanları, sahip oldukları yetki belgelerine tekabül eden asgari öz sermayeleri, Tebliğ Seri: V No: 34'te anılan risk karşılıkları ve değerlendirme gününden önceki son üç ayda oluşan faaliyet giderleri, kalemlerinin herhangi birinden az olamaz.

Şirket sermaye yeterlilikleri gerekliliklerini yerine getirmektedir.

NOT 52 – TMS'YE İLK GEÇİŞ

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas alarak Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 2013/19 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 53 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Kasa	0	0
TL	0	0
USD	0	0
EUR	0	0
Bankalar	425.809	34.003
Vadesiz Mevduat	425.809	34.003
Vadeli Mevduat	0	0
Diğer Hazır Değerler	0	0
Faiz Tahakkuku (-)	0	0
Beklenen Kredi Zarar Karşılığı	0	0
Toplam	425.809	34.003

Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2018	31.12.2017
Nakit ve Nakit Benzerleri	425.809	34.003
Faiz Tahakkuku (-)	0	0
Beklenen Kredi Zararları Karşılığı (-)	0	0
Toplam	425.809	34.003

NOT 54 – ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Dipnot 2’de açıklanan muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ile birikmiş kar/zararlar hesabı ile diğer kapsamlı gelirden gösterilen kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/giderlerin etkileri özkaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

