

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

**31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu**

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim şirketi
28 Ocak 2020

Bu rapor 4 sayfa bağımsız denetim raporu ve 54 sayfa finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotları içermektedir.

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

İçindekiler

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin (Şirket) 31 Aralık 2019 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 2019 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, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve 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 Denetçi'nin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar (Etik Kurallar)* ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve 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
Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	
Şirket'in hasılatı gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetimi ve performans ücret gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılat, yıl içerisinde uygulanan stratejinin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve doğası gereği hile ve hata kaynaklı riskler barındırması, finansal tablolar açısından tutarsal büyüklüğü, gayrimenkul yatırım fonları yönetim ücretleri ve bireysel portföy yönetim ücretleri gibi değişken kanallardan elde edilmesi sebebiyle "hasılatın kaydedilmesi" hususu kilit denetim konusu olarak tespit edilmiştir. 31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket'in satış hasılatı 14.468.291 TL olup, hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar dipnot 2.5.(h) 'de ve Not 16'da yer almaktadır	Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri kapsamında, hasılatın kaydedilmesiyle ilgili olarak Şirket yönetiminin belirlemiş olduğu muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca, Şirket'in hasılat sürecinde, yönetimin, hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımı ve işleyiş etkinliğini değerlendirdik. Denetime konu hasılatı tutarı içerisinde yer alan fon yönetim ücreti kazançlarını yeniden hesaplamak ve seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını karşılaştırarak test ettik. Buna ek olarak Not 16'da Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS 15 kapsamında tarafımızdan değerlendirilmiştir. Hasılat sürecine ilişkin uyguladığımız prosedürlerin neticesinde, hasılatın kaydedilmesi konusunda önemli bir yanlışlık veya hataya rastlanılmamıştır.

4) Diğer Husus

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

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

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

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

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

6) 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. Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak 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.
- Şirket'in 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, Şirket'in 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 diğer 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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Rasim Sezer'dir.



Rasim Sezer, SMMM
Sorumlu Denetçi

28 Ocak 2020
İstanbul, Türkiye
Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	<i>Dipnot Referansı</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	79.664	425.809
Finansal Yatırımlar	5	12.233.738	6.892.614
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraşlardan Ticari Alacaklar	3	23.165.924	19.195.783
- İlişkili Olmayan Taraşlardan Ticari Alacaklar	6	245.088	413.900
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraşlardan Diğer Alacaklar	3	--	324
- İlişkili Olmayan Taraşlardan Diğer Alacaklar		1.478	--
Peşin Ödenmiş Giderler	9	76.645	69.450
Toplam Dönen Varlıklar		35.802.537	26.997.880
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	10	1.159.983	881.123
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	17.308	21.349
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	104.718	--
Toplam Duran Varlıklar		1.282.009	902.472
Toplam Varlıklar		37.084.546	27.900.352

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	<i>Dipnot Referansı</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	10.336	11.470
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	289.109	153.367
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	132.348	--
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	--	2.657
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	67.074	160.253
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	1.297.022	214.802
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	53.185	54.431
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	22	375.283	33.340
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	54.824	--
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.279.181	630.320
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	159.498	71.640
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	59.634	27.004
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	5.028.949	4.214.322
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.248.081	4.312.966
Toplam Yükümlülükler		7.527.262	4.943.286
ÖZKAYNAKLAR			
	15		
Ödenmiş Sermaye		3.000.000	3.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			
- Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.844	(2.872)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		629.292	318.198
Geçmiş Yıllar Karları		17.262.793	2.577.100
Dönem Net Kârı		8.663.355	17.064.640
Toplam Özkaynaklar		29.557.284	22.957.066
Toplam Özkaynaklar ve Yükümlülükler		37.084.546	27.900.352

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansı	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Hasılat	16	14.468.291	24.121.576
Brüt Kâr		14.468.291	24.121.576
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(5.929.050)	(3.343.816)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	64.415	35.275
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(39.474)	(68.263)
Esas Faaliyet Kârı		8.564.182	20.744.772
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	2.690.975	453.232
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		11.255.157	21.198.004
Finansman Gelirleri	21	--	767.665
Finansman Giderleri (-)	21	(113.520)	(68.664)
Finansman Gelirleri / (Giderleri), net		(113.520)	699.001
Vergi Öncesi Karı		11.141.637	21.897.005
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		(2.478.282)	(4.832.365)
Dönem Vergi Gideri (-)	22	(1.662.785)	(616.162)
Ertelenmiş Vergi Gideri (-)	22	(815.497)	(4.216.203)
Dönem Karı		8.663.355	17.064.640
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (TL)	23	2,8878	5,6882
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı			
Kar veya Zararda Yeniden			
Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden	14	5.895	(2.886)
Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)			
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	22	(1.179)	635
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		4.716	(2.251)
Toplam Kapsamlı Gelir		8.668.071	17.062.389

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Özkaynak Değişim Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir						
Birikmiş Kârlar						
	Ödenmiş Sermaye	Tanınlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kârları	Net Dönem Kârı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2018 İtibarıyla Bakiye	3.000.000	(621)	--	(513.326)	4.825.124	7.311.177
Transferler	--	--	318.198	4.506.926	(4.825.124)	--
Faiz Ödemesi (Not:15)	--	--	--	(1.416.500)	--	(1.416.500)
Dönem Kârı	--	--	--	--	17.064.640	17.064.640
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	--	(2.251)	--	--	--	(2.251)
31 Aralık 2018 İtibarıyla Bakiye	3.000.000	(2.872)	318.198	2.577.100	17.064.640	22.957.066
1 Ocak 2019 İtibarıyla Bakiye	3.000.000	(2.872)	318.198	2.577.100	17.064.640	22.957.066
Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (Not: 2.3)	--	--	--	(7.264)	--	(7.264)
1 Ocak 2019 Düzeltilmiş Bakiye	3.000.000	(2.872)	318.198	2.569.836	17.064.640	22.949.802
Transferler	--	--	311.094	16.753.546	(17.064.640)	--
Faiz Ödemesi (Not:15)	--	--	--	(2.060.589)	--	(2.060.589)
Dönem Kârı	--	--	--	--	8.663.355	8.663.355
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	--	4.716	--	--	--	4.716
31 Aralık 2019 İtibarıyla Bakiye	3.000.000	1.844	629.292	17.262.793	8.663.355	29.557.284

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu*Para Birimi: Türk Lirası ("TL")*

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	<i>Dipnot Referansı</i>	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		7.369.331	7.835.056
Dönem Karı		8.663.355	17.064.640
<u>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</u>			
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10,11	251.633	157.909
Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	14	38.525	11.815
Kullanılmamış İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		54.824	--
Gelir Tahakkukları İle İlgili Düzeltmeler	16	3.732.621	--
Maddi Duran Varlık Satış Karı	19	(78.162)	(75.417)
Faiz Gideri	21	113.520	68.664
Vergi Gideri ile İlgili Düzeltmeler	22	2.478.282	4.832.365
<u>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</u>			
Ticari Alacaklardaki Değişimler		(7.541.214)	(12.776.607)
Diğer Alacaklardaki Değişimler		(1.154)	(324)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Değişimler		(7.195)	(31.215)
Ticari Borçlardaki Değişimler		(95.836)	91.281
Diğer Borçlardaki Değişimler		(1.246)	44.468
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Değişimler		1.082.220	126.514
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			
Vergi Ödemeleri	22	(1.320.842)	(1.679.037)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(5.789.414)	(5.947.775)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımı	10,11	(936.341)	(930.560)
Finansal Yatırım Edinimi İçin Ödenen Tutar		(5.341.124)	(5.304.741)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışı		488.051	287.526
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.926.062)	(1.495.475)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları		222.466	(10.311)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		25.581	--
Ödenen Temettüleri	15	(2.060.589)	(1.416.500)
Ödenen Faiz		(113.520)	(68.664)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C)		(346.145)	391.806
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		425.809	34.003
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)		79.664	425.809

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

İÇİNDEKİLER

1. şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	7
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	7
2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar.....	7
2.2. TMS'ye uygunluk beyanı.....	9
2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler.....	9
2.4. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar.....	13
2.5. Önemli muhasebe politikalarının özetı.....	14
2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları.....	27
3. İlişkili Taraf Açıklamaları.....	28
4. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	29
5. Finansal Yatırımlar.....	30
6. Ticari Alacak ve Borçlar.....	30
7. Diğer Borçlar.....	30
8. Finansal Borçlanmalar.....	31
9. Peşin Ödenmiş Giderler.....	31
10. Maddi Duran Varlıklar.....	32
11. Maddi Olmayan Duran Varlıklar.....	34
12. Kiralama İşlemleri.....	35
13. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlölükler.....	36
14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	37
15. Özkaynaklar, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri.....	39
16. Hasılat.....	40
17. Faaliyet Giderleri.....	40
18. Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler.....	40
19. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler.....	41
20. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler.....	41
21. Finansman Gelirleri ve Giderleri.....	42
22. Gelir Vergileri.....	43
23. Pay Başına Kazanç.....	47
24. Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler.....	47
25. Raporlama Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Hususlar.....	53
26. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar.....	54



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

1. şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. ("şirket"), Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.ř. unvanıyla 1 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup, şirket unvanının değiştirilmesi hususundaki esas sözleşme değişikliği talebi Sermaye Piyasa Kurulu'na olumlu karşılanmış ve söz konusu değişiklik 12 Nisan 2017 tarihinde tescil edilerek 18 Nisan 2017 tarih ve 9398 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Mart 2016 tarihli ve GPYş/PY.6/228 numaralı faaliyet yetki belgesi ile şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetinde bulunulması uygun görölmüştür. Bu yetki belgesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 27 Nisan 2017 tarih ve GGSPYş/PY.1/227 sayılı yetki belgesi ile iptal edilerek yenilenen faaliyet yetki belgesi ile şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetinde bulunması uygun görölmüştür.

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

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

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

şirket; 7 adet yatırım fonunu yönetmektedir. Söz konusu fonlar aşağıda açıklanmıştır.

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

(a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

(b) Ölçüm esasları

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

(c) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

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

(d) Karşılaştırmalı bilgiler

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

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde ödenecek vergi ve fonlar altında muhasebeleştirdiği 33.340 TL tutarındaki (Not:22) ödenecek kurumlar vergisi yükümlülüğünü 31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloların karşılaştırma döneminde dönem karı vergi yükümlülüğü altında sınıflandırmıştır.

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

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

(e) Yabancı para

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

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
ABD Doları/TL ("USD")	5,9402	5,2609
Avro /TL	6,6506	6,0280
İngiliz Sterlini ("GBP")	7,7765	6,6528



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2. TMS'ye uygunluk beyanı

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

İlişikteki finansal tablolar, şirket'in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmelerle, finansal tabloların gerçeğı yansıtmayı ilkesi doğrultusunda, TMS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Finansal tablolar şirket yönetimi tarafından **28 Ocak 2020** tarihinde onaylanmıştır. şirket Yönetim Kurulunun finansal tabloları yayımlanmasından sonra değıştirme hakkına sahiptir.

2.3. Muhasebe politikalarında değışiklikler

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

Finansal Tablolara Etkileri

şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardını uygulamaya başlamıştır. şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 Standardının etkilerini hesaplamış ve etkiyi geçmiş yıllar karlarından düzeltme yoluyla muhasebeleştirmiş ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlememiştir.

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

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

A. Kiralama Tanımı

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



2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

A. Kiralama Tanımı (devamı)

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

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

B. Kiracı olarak

şirket, gayrimenkul ve araç kiralaması yapmaktadır.

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

şirketin, finansal durum tablosuna yansıttığı "Kullanım Hakkı Varlıkları" ve kira yükümlölüklerini gösteren "Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlölükler" aşağıdaki şekildedir.

Kullanım Hakkı Varlıkları	31 Aralık 2019	1 Ocak 2019
Bina	83.472	--
Taşıtlar	21.246	63.739
Toplam	104.718	63.739

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlölükler	31 Aralık 2019	1 Ocak 2019
Bina	104.471	--
Taşıtlar	27.877	73.051
Toplam	132.348	73.051

i. Önemli Muhasebe Politikaları

şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlölüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyeti üzerinden ölçölür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşölümüş ve kira yükümlölüğünün yeniden ölçölümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlölüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçölür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnı faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanarak iskonto edilir. Genel olarak, şirket iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.



2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

i. Önemli Muhasebe Politikaları (devamı)

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

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

ii. Geçiş

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

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

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

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

iii. Geçiş ve cari dönem etkisi

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

	1 Ocak 2019
Geçmiş Yıl Karları, Raporlanmış	2.577.100
TFRS 16 Kiralama Düzeltmesi	(9.313)
Vergi Etkisi	2.049
Toplam	(7.264)
Geçmiş Yıl Karları, Yeniden Düzenlenmiş	2.569.836



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

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

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

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

UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler - Önemlilik Tanımı

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



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

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

UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

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

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- gösterge faiz oranı reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

2.4. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

(a) Finansal araçlar

(i) Finansal Varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır.

Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(a) Finansal araçlar (devamı)

(i) Finansal Varlıklar (devamı)

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

– 12 aylık BKZ'ler: Raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

– Ömür boyu BKZ'ler: Bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Topluluk, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

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

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(a) Finansal araçlar (devamı)

(i) Finansal Varlıklar (devamı)

Ticari Alacaklar (devamı)

Şirket, fatura alacaklarının bir kısmını faktoring yoluyla tahsil ettiği durumlarda faktoring işlemine konu olan alacaklardan, faktoring şirketinin tahsilat riskini üstlendiği tutarlar ilgili alacak hesaplarından düşülmektedir. Şirket'in tahsilat riskinin devam ettiği tutarlar ise finansal tablolarda taşınmaya devam etmekte, bu alacaklar karşılığında faktoring şirketinden alınan avans, finansal tablolarda "Borçlanmalar" hesabı altında faktoring işlemlerinden borçlar olarak gösterilmektedir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

(ii) Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Diğer Finansal Yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

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



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(b) Maddi duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler.

Maliyet, varlık alımlarıyla doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaları içermektedir. Şirket tarafından inşa edilen varlıkların maliyeti aşağıdaki kalemleri içermektedir:

- Malzeme ve doğrudan işçilik maliyetleri;
- Varlığın Şirket'in kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetler;
- Şirket'in varlığı elden çıkarma veya bulunduğu sahayı eski haline getirme yükümlülüğü bulunması durumunda parçalarının sökülmesine veya restorasyonuna, parçaların yer değiştirmesine ve yerleştirildiği alanın restorasyonuna ilişkin maliyetler; ve
- Aktifleştirilmiş borçlanma maliyetleri.

Maliyetler, yabancı para ile satın alınan maddi duran varlıklar için, özellikli nakit akışı riskinden korunma işlemlerinden doğan kazanç veya kayıpların özkaynaktan transferlerini içerir. Satın alınan yazılım, ilgili ekipmanın kullanılabilmesi için tamamlayıcı unsur olduğunda ekipmanın parçası olarak aktifleştirilir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar (söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen net tutar ile defter değeri arasındaki hesaplanan fark) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Devam eden onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(b) Maddi duran varlıklar (devamı)

(iii) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibariyle amortismanına tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Arazi amortismanına tabi değildir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Ömür (Yıl)
Taşıtlar	2-5 yıl
Demirbaşlar	4-16 yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibariyle gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

(c) Maddi olmayan duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Şirket tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dahil olmak üzere oluştuğu zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(iii) İtfa payları

Şerefiye dışında kalan maddi olmayan duran varlık kalemleri için itfa payları, kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Ömür (Yıl)
Haklar	3 yıl
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	5 Yıl

İtfa yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(d) Varlıklarda değer düşüklüğü

(i) Finansal olmayan varlıklar

şirket, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. şerefiye ve belirsiz faydalı ömre sahip varlıklar için geri kazanılabilir tutar her sene aynı dönemde tahmin edilir. Bir varlıkla ilgili nakit yaratan birimin ("NYB") defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa değer düşüklüğü gideri kayıtlara alınır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur. Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da NYB'lere ayrılır. Faaliyet bölümü tavanı testine tabi olmak şartıyla, şerefiyenin dağıtılmış olduğu NYB'ler şerefiye değer düşüklüğü testinin yapıldığı seviyede toparlanır, böylelikle şerefiyenin iç raporlama amaçlı izlendiği en düşük seviye yansıtılır. İşletme birleşmesinde ortaya çıkan şerefiye, değer düşüklüğü testi için birleşme sinerjisinden yararlanması beklenen NYB'lere dağıtılır.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir. NYB'lerden kaynaklanan ve muhasebeleştirilen değer düşüklüğü karşılığı öncelikle NYB'lere (NYB gruplarına) dağıtılan şerefiyenin defter değerlerinden daha sonra NYB'lerdeki (NYB gruplarındaki) diğer varlıkların defter değerlerinden oransal esasa göre düşülmür.

şerefiyede meydana gelen değer düşüklüğü zararı geri çevrilmez. Diğer varlıklarda ise önceki dönemlerde ayrılan değer düşüklükleri bu varlığın değer düşüklüğü kayıtlara alınmasaydı, söz konusu varlık için belirlenecek olan defter değerinin amortisman veya itfa payları düşüldükten sonraki tutarını aşmayacak ölçüde geri çevrilir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(e) Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince; Şirket, çalışanların emeklilik nedeniyle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 6.379 TL ve 5.434 TL tutarındadır.

Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre, şirketlerin belirli fayda planlarını aktüeryal değerlendirme yöntemlerine göre hesaplamaları gerekmektedir. Buna göre, ilişikteki finansal tablolardaki toplam yükümlülüğü bulmak için kullanılan emeklilik tahminlerinin olasılığını hesaplarken 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kullanılan temel istatistikî varsayımlar Not 14'de açıklanmıştır.

Aktüeryal farklar hariç kıdem tazminatı karşılığında meydana gelen bütün değişiklikler kar veya zarara kaydedilir. Aktüeryal farklar ise kar zarara yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirler içerisinde "Aktüeryal kazanç/(kayıp)" hesabında kayıtlara alınmakta ve doğrudan özkaynak altında gösterilmektedir.

(ii) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit ikramiye veya kar paylaşım planları kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir. Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar, ikramiye karşılıkları ve kullanılmamış izin hakları karşılıklarından oluşmaktadır.

(f) Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmıştır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(g) Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda çıkışlarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında karşılık ayrılır. Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansal gider olarak muhasebeleştirilir.

(i) Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler

Eğer Şirket bir sözleşmeden beklediği faydalar sözleşme kapsamında yükümlülüğünü yerine getirmek için katlandığı kaçınılmaz maliyetlerin altında ise bu gibi ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için karşılık ayrılır. Karşılık, sözleşmenin feshedilmesi sonucu beklenen maliyetin bugünkü değeri ile sözleşmenin devam etmesinden dolayı oluşması beklenen net maliyetin bugünkü değerinin düşük olanı ile ölçülür. Bir karşılık ayırmadan önce, Şirket sözleşme ile ilgili varlıklara değer düşüklüğü muhasebeleştirir.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

(h) Hasılatın Kaydedilmesi

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolara kaydetmektedir:

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(h) Hasılatın kaydedilmesi (devamı)

Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Hizmet gelirleri hizmetin verildiği dönemde gelir kaydedilir. Bir yıldan uzun süreli bakım onarım sözleşmeleri kapsamındaki hizmet gelirleri, sözleşme dönemlerine eşit olarak yayılarak muhasebeleştirilir ve ileriki dönemlere ait tutarlar finansal tablolara ertelenmiş gelir olarak yansıtılır.

Satışların içerisinde önemli bir finansman maliyeti bulunması durumunda, makul bedel, gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman maliyeti içerisinde yer alan zımni faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Gerçek değerleri ile nominal değerleri arasındaki fark, tahakkuk esasına göre faiz geliri olarak değerlendirilir.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Şirket hasılatı portföy yönetim gelirleri, performans ücret ve performans kira gelirlerinden oluşmaktadır. Portföy yönetim gelirleri, hizmet verildiğinde tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

(i) İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında taraf, Şirket ile ilişkili sayılır:

(a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
- (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

(b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

(c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

(d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

(e) Tarafın, (a) ya da (d)'de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

(f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (c)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;

(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(j) Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman gelirleri, nakit ve nakit benzerlerinden elde edilen faiz gelirlerini kar veya zararda muhasebeleştirilen riskten korunma amaçlı elde tutulan finansal araçlardan elde edilen gelirleri ve önceden diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş net kazançların sınıflamalarını içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansman giderleri, alınan kredilerin faiz giderleri, nakit ve nakit benzerleri ve finansal yükümlülükler üzerinde kaydedilen değer düşüklüğü zararları ve kur farklarını içerir.

Bir özellikli varlık satın alımı, inşası veya üretimiyle doğrudan ilgili olmayan borçlanma maliyetleri etkin faiz yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansal gelirler veya finansal giderler içerisinde net olarak raporlanır.

(k) Vergi

Dönem karı üzerindeki gelir vergisi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenen vergiyi içermektedir. Cari dönem vergisi ve ertelenen vergi doğrudan özkaynaklarda veya diğer kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınan kalemlerin vergi etkileri hariç kar veya zarar hesaplarında muhasebeleştirilir.

(i) Dönem vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevrim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(k) Vergi (devamı)

(ii) Ertelenmiş vergi (devamı)

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağına ilişkin aksi ispat edilene kadar geçerli bir varsayım bulunmaktadır.

Ertelenmiş vergi, raporlama dönem sonu itibarıyla geçici farkların geri çevrileceği zamandaki yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranı ile ölçülür.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi yükümlülüklerine mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi olması veya vergiye tabi işletmeler farklı işletmeler olmakla birlikte bu işletmeler vergi borçlarını ve vergi alacaklarını ya net esasa göre yerine getirecek veya tahsilat ve ödemeyi ayrı ayrı ancak aynı zamanda yapacak olması durumunda mahsuplaştırılabilir.

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ilgili vergi avantajının kullanımının muhtemel olmadığı kısımlar için ertelenmiş vergi varlıkları azaltılır.

(iii) Vergi riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gerekecek ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Şirket'in mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(l) Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda döneme ilişkin nakit akımları işletme yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Şirket, işletme faaliyetlerine ilişkin nakit akımlarını, net kar/zararın gayri nakdi işlemlerin geçmiş ya da gelecek işlemlerle ilgili nakit giriş ve çıkışları tahakkuklarının veya ertelemelerinin ve yatırım veya finansman ile ilgili nakit akımlarına ilişkin gelir veya gider kalemlerinin etkilerine göre düzeltildiği dolaylı yöntemle gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (maddi ve maddi olmayan 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, kasa ve bankalardaki üç aydan kısa vadeli mevduat, oluştuğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımları ifade etmektedir.

(m) Temettüleri

Temettü alacakları, beyan edildikleri dönemde gelir olarak kaydedilir. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak, Genel Kurul'da kar dağıtım kararının alındığı dönemde finansal tablolara yansıtılır.

(n) Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, sabit kıymet satış gelirlerinden ve kar veya zarara kaydedilen kazançlardan oluşmaktadır.

Yatırım faaliyetlerinden giderler, sabit kıymet satış zararları ve kar veya zarara kaydedilen kayıplardan oluşmaktadır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(o) Esas faaliyetlerden diğler gelirler ve giderler

Esas faaliyetlerden diğler gelirler, tahakkuk tutarı etkin faiz yöntemiyle hesaplanarak kaydedilen mevduat faiz gelirleri, konusu kalmayan şüpheli alacak veya stok karşılıklarından gelirler, borçlanma araçları dışında kalan finansal durum tablosu kalemlerinden kaynaklanan kur farkı gelirleri ve diğler faaliyetlerle ilgili gelirlerden oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğler giderler, şüpheli alacak veya stok karşılık giderleri, bağışlar, borçlanma araçları dışında kalan finansal durum tablosu kalemlerinden kaynaklanan kur farkı giderleri ve diğler faaliyetlerle ilgili giderlerden oluşmaktadır.

Kur farkı gelir veya giderleri kur farkı hareketlerinin şirket bazında net gelir ya da net gider durumunda olmasına göre esas faaliyetlerden diğler gelirler veya esas faaliyetlerden diğler giderler içerisinde net tutarlarıyla gösterilmektedir.

(p) Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

şirket'in ürün veya hizmet grubu sunumunda risk ve getiri açısından diğler faaliyet alanlarından farklı özellikler taşıyan, ayırt edilebilir faaliyet bölümünün ve farklı risk ve getiri özelliklerine sahip ayırt edilebilir coğrafi bölümünün olmaması nedeniyle bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

(r) Gerçeğle uygun değlerin belirlenmesi

şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlölüklerin gerçeğle uygun değlerinin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğle uygun değlerler ölçme ve açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğle uygun değlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarla ilgili ilave bilgiler varlık veya yükümlölüğle özgü dipnotlarda sunulmuştur.

(i) Ticari ve diğler alacaklar

Ticari ve diğler alacakların gerçeğle uygun değleri gelecekteki nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile indirgenmesiyle bulunacak değler olarak tahmin edilir. Belirli bir faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar indirgenme etkisinin önemsiz olması durumunda orijinal fatura tutarından değlerlenirler. Bu gerçeğle uygun değlerler ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir.

(ii) Diğler türev olmayan finansal yükümlölükler

Diğler türev olmayan finansal yükümlölüklerin gerçeğle uygun değleri, ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir. Gerçeğle uygun değler, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile bugünkü değere indirgenmesi ile hesaplanmaktadır. Dönüştürülebilir senetlerin yükümlölük kısmı ile ilgili olarak, piyasa faiz oranı dönüştürme seçeneğı olmayan benzer yükümlölüklere referans verilerek belirlenir. Finansal kiralama işlemleri için piyasa faizi benzer kira anlaşmalarına göre belirlenir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlölük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Bu finansal tabloların hazırlanması sırasında şirket'in muhasebe politikalarının uygulamasında yönetim tarafından yapılan önemli değerlendirmeler ile tahmindeki belirsizliğinin temel kaynakları 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarda uygulananlar ile tutarlıdır.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

- Not 2.5 (b, c) Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri
- Not 6 Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı
- Not 13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlölükler
- Not 14 Kıdem tazminatı karşılığında kullanılan varsayımlar
- Not 22 Vergi varlık ve yükümlölükleri
- Not 24 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

3. İlişkili Taraf Açıklamaları

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

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

<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Tanım</u>
Ayhan Özgürel	Ortak
Mehmet Sami Saylan	Ortak
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu")	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu")	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu")	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu")	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ("Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu")	Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ("İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu")	Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ("Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu")	Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

İlişkili Taraf Bakiyeleri

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

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Alacaklar		Alacaklar	Borçlar
	Kısa Vade		Kısa Vade	Kısa Vade
	Ticari	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu(*)	16.264.949	19.195.683	--	2.657
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu(*)	6.090.408	--	--	--
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu(*)	810.567	100	--	--
Mehmet Sami Saylan	--	--	324	--
Toplam	23.165.924	19.195.783	324	2.657

(*) Fon performans ve yönetim ücreti gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

3. İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri

Satışlar ve Gelirler

1 Ocak-31 Aralık 2019 ve 1 Ocak-31 Aralık 2018 dönemlerinde ilişkili taraflara yapılan satışlar ve gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Portföy Yönetim Geliri		
- İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.934.075	3.653.626
- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.490.616	1.089.176
- İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.460.602	100.131
- Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	94.999	35.977
- Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	28.563	46.982
- Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	14.815	--
Ara Toplam (Not 16)	8.023.670	4.925.892
Performans Kira Geliri		
- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (Not 16)	2.712.000	--
Toplam (Not 16)	10.735.670	4.925.892

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

şirket'in üst düzey yöneticileri, yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile genel müdürden oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatlerin toplamı 2.765.159 TL'dir (1 Ocak- 31 Aralık 2018: 1.082.831 TL).

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat	79.664	425.809
Toplam	79.664	425.809



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

5. Finansal Yatırımlar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ziraat Portföy-ZPK Fonu	6.508.130	--
KT Portföy KTT Fon	2.349.750	2.187.415
Arz Portföy-AZ6 Fonu	3.084.435	--
KT Portföy KTV Fon	78.356	109.129
Arz Portföy-AZ3 Fonu	163.528	--
Arz Portföy-AIV Fonu	49.539	--
Kira Sertifikası	--	4.596.070
Toplam	12.233.738	6.892.614

6. Ticari Alacak ve Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alıcılar	245.088	413.900
Toplam	245.088	413.900

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gider Tahakkukları	18.801	12.767
Diğer Ticari Borçlar	48.273	147.486
Toplam	67.074	160.253

7. Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	51.969	53.544
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	1.216	--
Diğer Muhtelif Borçlar	--	887
Toplam	53.185	54.431



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

8. Finansal Borçlanmalar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10.336	11.470
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Anapara Taksitleri	289.109	153.367
Toplam Kısa Vadeli Finansal Borçlar	299.445	164.837
Uzun Vadeli Krediler	159.498	71.640
Toplam Uzun Vadeli Finansal Borçlar	159.498	71.640
Toplam Finansal Borçlar	458.943	236.477

Banka Kredileri

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

Banka	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter Değeri Orijinal Para Birimi	Net Defter Değeri (TL)		
				Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vade	Toplam
Kuveyt Türk	TL	15 % - 22,44%	448.607	289.109	159.498	448.607
Toplam			448.607	289.109	159.498	448.607

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

Banka	Para Birimi	Faiz Oranı	Defter Değeri Orijinal Para Birimi	Net Defter Değeri (TL)		
				Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vade	Toplam
Kuveyt Türk	TL	17,16%	225.007	153.367	71.640	225.007
Toplam			225.007	153.367	71.640	225.007

9. Peşin Ödenmiş Giderler

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

<i>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</i>	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	31.153	68.146
Personel İş Avansları	40.800	--
Verilen Sipariş Avansları	4.692	1.304
Toplam	76.645	69.450



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet değeri				
1 Ocak 2019 Açılış Bakiyesi	866.867	96.784	22.789	986.440
İlaveler	838.301	45.219	45.000	928.520
Çıkış	(491.867)	--	--	(491.867)
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	1.213.301	142.003	67.789	1.423.093

Eksi: Birikmiş Amortisman

1 Ocak 2019 Açılış Bakiyesi	(71.832)	(27.411)	(6.074)	(105.317)
Cari Dönem Amortismanı	(207.502)	(26.962)	(5.307)	(239.771)
Çıkış	81.978	--	--	81.978
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	(197.356)	(54.373)	(11.381)	(263.110)
1 Ocak 2019 Net Defter Değeri	795.035	69.373	16.715	881.123
31 Aralık 2019 Net Defter Değeri	1.015.945	87.630	56.408	1.159.983

Şirket'in sabit kıymetler üzerinde herhangi bir rehin ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2018 Açılış Bakiyesi	292.715	57.216	22.789	372.720
İlaveler	869.409	39.568	--	908.977
Çıkış	(295.257)	--	--	(295.257)
31 Aralık 2018 Kapanış Bakiyesi	866.867	96.784	22.789	986.440

Eksi: Birikmiş Amortisman

1 Ocak 2018 Açılış Bakiyesi	(24.393)	(11.121)	(1.516)	(37.030)
Cari Dönem Amortismanı	(130.587)	(16.290)	(4.558)	(151.435)
Çıkış	83.148	--	--	83.148
31 Aralık 2018 Kapanış Bakiyesi	(71.832)	(27.411)	(6.074)	(105.317)
1 Ocak 2018 Net Defter Değeri	268.322	46.095	21.273	335.690
31 Aralık 2018 Net Defter Değeri	795.035	69.373	16.715	881.123



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

11. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2019 Açılış Bakiyesi	29.906	4.227	34.133
İlaveler	7.821	--	7.821
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	37.727	4.227	41.954
Eksi: Birikmiş İtfa Payı			
1 Ocak 2019 Açılış Bakiyesi	(9.825)	(2.959)	(12.784)
Cari Dönem İtfa Payı	(10.594)	(1.268)	(11.862)
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	(20.419)	(4.227)	(24.646)
1 Ocak 2019 Net Defter Değeri	20.081	1.268	21.349
31 Aralık 2019 Net Defter Değeri	17.308	--	17.308

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yılda maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2018 Açılış Bakiyesi	8.323	4.227	12.550
İlaveler	21.583	--	21.583
31 Aralık 2018 Kapanış Bakiyesi	29.906	4.227	34.133
Eksi: Birikmiş İtfa Payı			
1 Ocak 2018 Açılış Bakiyesi	(4.196)	(2.114)	(6.310)
Cari Dönem İtfa Payı	(5.629)	(845)	(6.474)
31 Aralık 2018 Kapanış Bakiyesi	(9.825)	(2.959)	(12.784)
1 Ocak 2018 Net Defter Değeri	4.127	2.113	6.240
31 Aralık 2018 Net Defter Değeri	20.081	1.268	21.349



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

12. Kiralama İşlemleri

a) Kullanım Hakkı Varlığı

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2019 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Bina	Taşıtlar	Toplam
1 Ocak 2019 Açış Bakiyesi	--	127.477	127.477
İlaveler	166.944	--	166.944
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	166.944	127.477	294.421

Eksi: Birikmiş Amortisman

1 Ocak 2019 Açış Bakiyesi	--	(63.739)	(63.739)
Cari Dönem Amortismanı	(83.472)	(42.492)	(125.964)
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	(83.472)	(106.231)	(189.703)
1 Ocak 2019 Net Defter Değeri	--	63.738	63.738
31 Aralık 2019 Net Defter Değeri	83.472	21.246	104.718

b) Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlölükler

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2019 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlölüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlölükler	31 Aralık 2019	1 Ocak 2019
Bina	104.471	--
Taşıtlar	27.877	73.051
Toplam	132.348	73.051

şirket'in kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlölükleri çerçevesinde finansman gideri olarak 43.987 TL faiz gideri hesaplanmıştır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

13. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlölükler

Teminat- Rehin – İpotekler –("TRİ")

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

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



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	46.429	35.758
Ödenecek Personel Gelir Vergileri	479.441	167.097
Personele Borçlar	771.152	11.947
Toplam	1.297.022	214.802

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan fayda kapsamında kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	54.824	--
Toplam	54.824	--

İzin karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir.

	2019	2018
1 Ocak İtibarıyla Bakiye	--	--
Dönem İçindeki Artış	54.824	--
Toplam	54.824	--

Şirket, iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı, raporlama tarihi itibarıyla tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	59.634	27.004
Toplam karşılıklar	59.634	27.004

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Faiz Oranı	12,00%	16,05%
Enflasyon Oranı	7,50%	12,00%
Net İskonto Oranı	4,19%	3,62%

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 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem Başı	27.004	12.303
Hizmet Maliyeti	31.369	11.758
Faiz Maliyeti	7.156	57
Aktüeryal Fark	(5.895)	2.886
Dönem Sonu Bakiyesi	59.634	27.004



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

15. Özkaynaklar, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş Sermaye

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal Yedekler	629.292	318.198
Toplam	629.292	318.198

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Aktüeryal Kazançlar / (Kayıplar)	1.844	(2.872)
Toplam	1.844	(2.872)

Temettü Ödemesi

şirket, 2018 yılında geçmiş yıllar karlarından kanuni ihtiyatlar düşöldükten sonra 1.416.500 TL temettü ödemesi kararı almış ve pay sahiplerine ödenmiştir.

şirket, 15 şubat 2019 ve 10 Ekim 2019 tarihlerinde geçmiş yıllar karlarından ve olağanüstü yedek akçelerinden kanuni ihtiyatlar düşöldükten sonra 2.060.589 TL temettü ödemesi kararı almış olup pay sahiplerine ödenmiştir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

16. Hasılat

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Portföy Yönetim Gelirleri (Not:3)	8.023.670	4.925.892
Performans Kira Geliri		
- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (Not:3)	2.712.000	--
Performans Ücreti Gelirleri	3.732.621	19.195.684
Toplam	14.468.291	24.121.576

17. Faaliyet Giderleri

Genel Yönetim Giderleri

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Personel Giderleri	4.180.930	1.962.789
Vergi , Harç ve Komisyon Giderleri	282.342	241.101
Danışmanlık ve Denetim Giderleri	235.094	273.370
Amortisman Giderleri	251.633	157.909
Elektrik, Su ve Isınma Giderleri	174.238	122.872
Diğer Giderler	804.813	585.775
Toplam	5.929.050	3.343.816

18. Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler

Personel Giderleri

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Genel Yönetim Giderleri (Not 17)	4.180.930	1.962.789
Toplam	4.180.930	1.962.789

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Genel Yönetim Giderleri (Not 17)	251.633	157.909
Toplam	251.633	157.909



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

19. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Yatırım Fonu Değerleme Gelirleri	2.612.813	377.815
Sabit Kıymet Satış Karı	78.162	75.417
Toplam	2.690.975	453.232

20. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Diğer Gelirler

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
SGK Teşvik İndirim Gelirleri	61.084	32.469
Diğer Gelir ve Karlar	3.331	2.806
Toplam	64.415	35.275

Diğer Giderler

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu Giderleri	--	3.612
Diğer Giderler	39.474	64.651
Toplam	39.474	68.263

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

21. Finansman Gelirleri ve Giderleri

Finansman Gelirleri

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Faiz / Vade Farkı Geliri	--	767.665
Toplam	--	767.665

Finansman Giderleri

şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllarda finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Finansman Giderleri	112.035	65.037
Banka Komisyon Giderleri	1.485	3.627
Toplam	113.520	68.664

Finansman giderleri içinde TFRS 16 kapsamında hesaplanan kiralama işlemlerinden faiz gideri 43.987 TL'dir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

22. Gelir Vergileri

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren Şirket için uygulanan kurumlar vergisi oranı %22’dir (31 Aralık 2018: %22). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 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 hesaplanmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5/1-e maddesine göre Kurumların en az iki yıl süreyle sahip olunan iştirak hisseleri ile aynı süreye sahip kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı ile aynı süre sahip olunan taşınmazların 5 Aralık 2017 tarihinden sonraki satışından doğan kazançların %50 lik kısmı satış tarihinden itibaren beş yıl içinde özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olmaktadır. Geriye kalan %50’lik kısım kurumlar vergisine tabidir.

Bunun yanı sıra, temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü bulunmakta olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri üzerinde %15 oranında stopaj uygulanmaktadır. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir, ancak, mali zararlar geriye dönük taşınamazlar.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi yetkilileri ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, beyannamenin verilmesini takip eden yılın başından başlamak üzere beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere zararın oluştuğu yıldan itibaren gelecek vergilendirilebilir yıllara taşınabilir. Mali zararların, arka arkaya dört vergi dönemi için vergi makamlarına bildirilmesi durumunda, vergi makamları planlanmamış denetim hakkı kazanır.

Transfer Fiyatlaması Düzenlemesi

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 13. Maddesinin “transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkında Genel Tebliğ’de uygulamadaki detayları belirlemiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla, fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün, mal veya hizmet alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

22 Gelir Vergileri (devamı)

Vergi Gideri

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
<u>Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen</u>		
Cari Dönem Vergi Gideri :		
Dönem Vergi Gideri	(1.662.785)	(616.162)
Ertelenmiş Vergi Gideri :		
Geçici Farklardan Kaynaklanan	(815.497)	(4.216.203)
Toplam	(2.478.282)	(4.832.365)

Kapsamlı Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen

Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri):

Aktüeryal Farkların Vergi Etkileri	(1.179)	635
Toplam	(1.179)	635
Toplam Vergi Geliri / (Gideri)	(2.479.461)	(4.831.730)

Cari Dönem Vergi Varlığı/Yükümlülüğü

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	616.162
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	(375.283)	(649.502)
Dönem Sonu Bakiyesi	(375.283)	(33.340)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
1 Ocak Bakiyesi	33.340	1.096.215
Hesaplanan Kurumlar Vergisi	1.662.785	616.162
Ödenen Kurumlar Vergisi	(1.320.842)	(1.679.037)
31 Aralık Bakiyesi	375.283	33.340

Ertelenmiş vergi

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



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

22 Gelir Vergileri (devamı)**Etkin vergi oranının mutabakatı**

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait raporlanan vergi karşılığı, vergi öncesi kar üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

		2019		2018
Dönem Karı		8.663.355		17.064.640
Tenzil: Cari Dönem Vergi Gideri		(2.478.282)		(4.832.365)
Vergi Öncesi Kar	%	11.141.637	%	21.897.005
Yasal Oranla Hesaplanan Kurumlar Vergisi	22%	(2.451.160)	22%	(4.817.341)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	0,2%	(20.911)	0,1%	(24.343)
Diğer	--%	(6.211)	--%	9.319
Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen Toplam Vergi Gideri	22%	(2.478.282)	22%	(4.832.365)

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

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20'den %22'ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 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 hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi ile ilgili varlıklar ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak Bakiyesi	(4.214.322)	1.246
Kar veya Zarara Kaydedilen	(815.497)	(4.216.203)
Diğer Kapsamlı Gelirde Kaydedilen	(1.179)	635
TFRS 16 Düzeltmesi (Not:2.3)	2.049	--
31 Aralık Bakiyesi	(5.028.949)	(4.214.322)



z Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

İnsal Tablolara İlişkin Dipnotlar

a Birimi: Türk Lirası ("TL")

İtir Vergileri (devamı)

ertelenmiş Vergi (devamı)

ırlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden şmaktadır:

	Varlıklar		Yükümlülükler		Ertelenmiş Vergi Varlıkları/Yükümlülükleri	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
alama Düzeltmesi	8.128	--	--	--	8.128	--
ıddi Duran ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	802	2.949	--	--	802	2.949
formans Ücret Geliri Düzeltmesi	--	--	(5.044.227)	(4.223.050)	(5.044.227)	(4.223.050)
ıddi Düzeltmesi	4.275	379	--	--	4.275	379
Düzeltmesi	12.061	--	--	--	12.061	--
em Düzeltmesi	--	5.400	(9.988)	--	(9.988)	5.400
ılam Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	25.266	8.728	(5.054.215)	(4.223.050)	(5.028.949)	(4.214.322)
ısuplaşabilen Vergi Tutarı	(25.266)	(8.728)	25.266	8.728	--	--
Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	--	--	(5.028.949)	(4.214.322)	(5.028.949)	(4.214.322)



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

23. Pay Başına Kazanç

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Cari Dönem Karı (TL)	8.663.355	17.064.640
Ağırlıklı Ortalama Hisse Adedi	3.000.000	3.000.000
Pay Başına Kazanç (TL)	2,8878	5,6882

24. Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler

Finansal risk yönetimi

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

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

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

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

Risk yönetimi sistemi

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

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)

Kredi Riski (devamı)

Kredi riskine maruz değer:

Finansal varlıkların kayıtlı değeri Şirket'in maksimum kredi riskini gösterir. Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık tarihleri itibarıyla maksimum kredi riskine maruz kalan değerlerin detayı gösterilmektedir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
31 Aralık 2019						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	23.165.924	245.088	--	1.478	79.664	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	23.165.924	245.088	--	1.478	79.664	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)

Kredi Riski (devamı)

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
31 Aralık 2018						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	19.195.783	413.900	324	--	425.809	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	19.195.783	413.900	324	--	425.809	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerın teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerın teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

24 Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)

Likidite Riski

Likidite riski Şirket'in nakit ya da diğer finansal varlıklar verilerek ödemesi yapılacak finansal yükümlülüklerini yerine getirmede zorlukla karşılaşma riskidir. Şirket likidite riski yönetim yaklaşımı, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde fonlayabilmesi için mümkün oldukça yeterli likidite tutmaktır.

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

Şirket 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme Uyarınca Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlanmalar	458.943	503.376	86.812	229.929	186.635
Ticari Borçlar	67.074	67.074	67.074	--	--
Diğer Borçlar	1.350.207	1.350.207	1.350.207	--	--
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	132.348	147.330	44.265	103.065	--
Toplam	2.008.572	2.067.987	1.548.358	332.994	186.635

31 Aralık 2018	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme Uyarınca Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlanmalar	236.477	266.127	56.410	134.819	74.899
Ticari Borçlar	162.910	162.910	162.910	--	--
Diğer Borçlar	269.233	214.802	214.802	--	--
Toplam	668.620	643.839	434.122	134.819	74.899

Vade analizine dahil edilen nakit akışlarının önemli ölçüde daha erken ya da farklı tutarda gerçekleşebileceği beklenmemektedir.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

24 Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)

Piyasa Riski

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

(i) Kur Riski

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

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam Finansal Borçlanmalar	458.943	236.477
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(79.664)	(425.809)
Net Borç	379.279	(189.332)
Toplam Özkaynak	29.557.284	22.957.066
Borç / Özkaynak Oranı	1,28%	-0,82%

(ii) Faiz Oranı Riski

Şirket'in faaliyetleri, faizli varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Şirket bu riski faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbir ile yönetmektedir.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in faize duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli araçlar		
Finansal varlıklar		
- Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar (Dipnot 5)	12.233.738	6.892.614
Finansal yükümlülükler		
-Borçlanmalar (Dipnot 8)	458.943	236.477



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

24 Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)**Piyasa Riski (devamı)****(ii) Faiz Oranı Riski(devamı)***Sabit Faizli Finansal Araçlar için Gerçeğe Uygun Değer Duyarlılık Analizi*

Şirket sabit faizli hiçbir finansal varlık ya da yükümlülüğü gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar altında muhasebeleştirmemiş ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı muhasebeleştirme modeline göre riskten korunma amaçlı türev aracı olarak herhangi bir türev ürün (faiz oranı swapları) geliştirmemiştir. Bu nedenle rapor tarihi itibarıyla faiz oranlarında yaşanacak bir değişikliğin kar veya zarar etkisi olmayacaktır.

(iii) Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerleme metotlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Şirket yönetimi tarafından, kasa ve bankalardan alacaklar, diğer finansal aktifler ve kısa vadeli finansal borçlar da dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin ve borçların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir.

31 Aralık 2019	İtfa Edilmiş Maliyet	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri
<u>Finansal Varlıklar</u>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	79.664	--	--	79.664
Finansal Varlıklar	--	12.233.738	--	12.233.738
Ticari Alacaklar	23.411.012	--	--	23.411.012
Diğer Alacaklar	1.478	--	--	1.478
Kullanım Hakkı Varlığı	104.718	--	--	104.718
<u>Finansal Yükümlülükler</u>				
Finansal Borçlanmalar	--	--	458.943	458.943
Ticari Borçlar	--	--	67.074	67.074
Diğer Borçlar	--	--	53.185	53.185
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	132.348	132.348



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

24 Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)

Piyasa Riski (devamı)

(iii) Gerçeğe Uygun Değer (devamı)

31 Aralık 2018	İtfa Edilmiş Maliyet	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri
Finansal Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	425.809	--	--	425.809
Finansal Varlıklar	--	6.892.614	--	6.892.614
Ticari Alacaklar	19.609.683	--	--	19.609.683
Diğer Alacaklar	324	--	--	324
Finansal Yükümlülükler				
Finansal Borçlanmalar	--	--	236.477	236.477
Ticari Borçlar	--	--	162.910	162.910
Diğer Borçlar	--	--	54.431	54.431

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların, şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

25. Raporlama Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Hususlar

Yoktur.



Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

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

Portföy Yönetimi Faaliyetlerine İlişkin Açıklamalar

Şirket, SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde 4 adet gayrimenkul yatırım fonu 3 tane girişim sermayesi fonu kurmuş olup, bu fonların yönetimini gerçekleştirmekte yönetim ücreti ve performans primi geliri elde etmektedir.

Sermaye Yeterliliği Yükümlülüğüne İlişkin Açıklamalar

2 Temmuz 2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin(III-55.1)" Sermaye yeterliliğine ilişkin yükümlülükleri düzenleyen 28. maddesine göre yönetilen portföy büyüklüğü; 100.000.000 TL'ye kadar olan Şirketin özsermayesinin asgari 2.000.000 TL, 100.000.001 TL'den 500.000.000 TL'ye kadar olan Şirketin özsermayesinin asgari 3.000.000 TL, 500.000.001 TL'den 5.000.000.000 TL'ye kadar olan Şirketin özsermayesinin asgari 5.000.000 TL, 5.000.000.001 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.

