

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
SINIRLI DENETİM RAPORU, FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı notlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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

Yılmaz Güney, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 10 Ağustos 2023

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-38

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Not	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	97.885	255.537
Finansal Yatırımlar	5	49.506.657	19.880.971
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 6	611.309.162	548.098.715
Diğer Alacaklar	7	211.717	211.740
Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.147.634	160.036
Toplam Dönen Varlıklar		662.273.055	568.606.999
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	8.904.846	9.567.408
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	2.940.689	3.353.297
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	129.908	163.583
Toplam Duran Varlıklar		11.975.443	13.084.288
TOPLAM VARLIKLAR		674.248.498	581.691.287

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
KAYNAKLAR	Not	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	31.838	102.980
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	1.155.101	1.156.199
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12	1.566.638	2.345.170
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	582.512	104.355
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	1.079.805	1.787.157
Diğer Borçlar	7	928.631	417.866
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	7.130.546	644.130
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	484.533	502.845
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.959.604	7.060.702
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	12	--	277.308
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	2.243.209	2.541.245
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	846.602	587.624
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	151.585.887	136.298.027
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		154.675.698	139.704.204
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	15	6.000.000	6.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	15	(198.047)	(182.949)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	2.234.875	1.556.054
Geçmiş Yıllar Karları		425.118.899	106.319.162
Dönem Net Karı		73.457.469	321.234.114
Toplam Özkaynaklar		506.613.196	434.926.381
TOPLAM KAYNAKLAR		674.248.498	581.691.287

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

			<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	
	Not	1 Ocak– 30 Haziran 2023	1 Ocak– 30 Haziran 2022	1 Nisan– 30 Haziran 2023	1 Nisan– 30 Haziran 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	141.239.389	76.318.405	97.082.962	70.181.836
Satışların Maliyeti (-)	16	--	--	--	--
Brüt Kar		141.239.389	76.318.405	97.082.962	70.181.836
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(19.545.109)	(10.479.910)	(9.846.974)	(5.451.379)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	232.890	101.980	102.301	54.238
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(31.283.394)	(7.015.630)	8.754.502	37.243.889
Esas Faaliyet Karı		90.643.776	58.924.845	96.092.791	102.028.584
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	7.788.724	5.587.295	7.180.984	1.433.200
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	--	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		98.432.500	64.512.140	103.273.775	103.461.784
Finansman Giderleri (-)	21	(521.265)	(355.349)	(246.004)	(197.398)
Vergi Öncesi Karı		97.911.235	64.156.791	103.027.771	103.264.386
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		(24.453.766)	(20.893.307)	(25.591.226)	(28.810.936)
Dönem Vergi Gideri	22	(9.160.873)	(555.323)	(7.130.546)	419.634
Ertelenmiş Vergi Gideri	22	(15.292.893)	(20.337.984)	(18.460.680)	(29.230.570)
Dönem Net Karı		73.457.469	43.263.484	77.436.545	74.453.450
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		73.457.469	43.263.484	77.436.545	74.453.450
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç	23	12,2429	7,2106	12,9061	12,4089
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	(20.131)	(76.822)	(113.322)	39.468
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	22	5.033	19.206	28.331	(4.052)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(15.098)	(57.616)	(84.991)	35.416
Toplam Kapsamlı Gelir		73.442.371	43.205.868	77.351.554	74.488.866
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		73.442.371	43.205.868	77.351.554	74.488.866

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			Birikmiş Karlar/Zararlar		
	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 Bakiyesi	6.000.000	905.335	(3.735)	40.511.509	70.106.237	117.519.346
Transfer	--	506.929	--	69.599.308	(70.106.237)	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	(2.353.747)	--	(2.353.747)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(57.616)	--	43.263.484	43.205.868
30 Haziran 2022 Bakiyesi	6.000.000	1.412.264	(61.351)	107.757.070	43.263.484	158.371.467
1 Ocak 2023 Bakiyesi	6.000.000	1.556.054	(182.949)	106.319.162	321.234.114	434.926.381
Transfer	--	678.821	--	320.555.293	(321.234.114)	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	(1.755.556)	--	(1.755.556)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(15.098)	--	73.457.469	73.442.371
30 Haziran 2023 Bakiyesi	6.000.000	2.234.875	(198.047)	425.118.899	73.457.469	506.613.196

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2023	1 Ocak– 30 Haziran 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		4.126.729	2.517.869
Dönem Net Karı		73.457.469	43.263.484
Dönem Net Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		26.885.855	20.367.830
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9 10 11	1.690.657	1.120.451
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	220.535	247.257
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	520.897	355.349
Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	24.453.766	20.893.307
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	20	--	(2.248.534)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(93.542.138)	(60.138.488)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(29.625.686)	(2.091.494)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(63.210.447)	(56.208.037)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	23	(206.953)
Pesin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(987.598)	(610.855)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	478.157	16.343
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(707.352)	(1.132.790)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	510.765	95.298
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		6.801.186	3.492.826
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler (-)	14	--	--
Vergi İadeleri/Ödemeleri	22	(2.674.457)	(974.957)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(581.812)	(3.307.130)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9 10	--	221.145
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9 10	(581.812)	(3.528.275)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(3.702.569)	582.607
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	--	7.973.087
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	(1.126.982)	(4.366.384)
Ödenen Temettüleri	15	(1.755.556)	(2.353.747)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri/ (Çıkışları)	11	(630.000)	(315.000)
Ödenen Faiz	21	(190.031)	(355.349)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		(157.652)	(206.654)
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	255.537	233.028
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	97.885	26.374

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket"), Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. unvanıyla 1 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup, şirket unvanının değiştirilmesi hususundaki esas sözleşme değişikliği talebi Sermaye Piyasa Kurulu'nca olumlu karşılanmış ve söz konusu değişiklik 12 Nisan 2017 tarihinde tescil edilerek 18 Nisan 2017 tarih ve 3998 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Mart 2016 tarihli ve GPYŞ/PY.6/228 numaralı faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetlerinde bulunulması uygun görülmüştür. Bu yetki belgesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27 Nisan 2017 tarih ve GSPYŞ/PY.1/227 sayılı yetki belgesi ile iptal edilerek yenilenen faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetlerinde bulunması uygun görülmüştür.

Şirket'in ana faaliyet merkezi Barbaros Mahallesi, Başak Cengiz Sokak Varyap Meridian Sitesi V6 Blok No: 1/F Ataşehir/İstanbul'dur. Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 24 kişidir (31 Aralık 2022: 23 kişi).

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 6.000.000 TL (31 Aralık 2022: 6.000.000 TL) tutarındadır. Şirket'in ana sermayedarları Ayhan Özgürel, Mehmet Sami Saylan ve Murat Onuk'tur.

Şirket'in kurucusu olduğu ve yönettiği on altı adet yatırım fonu bulunmaktadır. İlgili fonlar aşağıdaki gibidir:

- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknopark İstanbul Derin Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sekizinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)
 - Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)
- (*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ihracı gerçekleştirilmemiştir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

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

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

Esaslar Tebliği'ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak TL olarak hazırlanmıştır.

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir.

Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren SPK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihli finansal tabloları, 10 Ağustos 2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, yasal olarak uygulanabilen bir hak bulunması ve işlemin net tutarda gerçekleştirilmesi eğiliminin olması durumlarında bilançoda netleştirilerek net tutar üzerinden gösterilmektedir.

2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında ve hatalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmekte, muhasebe tahminlerinde değişiklikler ise cari dönem finansal tablolarında kâr zarar ile ilişkilendirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, şirketin finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar aşağıda belirtilmiştir.

Özet finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen standartlarda yapılan değişiklikler:

- Bulunmamaktadır.

a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

- TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri
- TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi

b) 30 Haziran 2023 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

- TMS 1 Değişiklikleri – Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Şirket, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ve henüz yürürlüğe girmemiş standart, değişiklik ve yorumların finansal durum ve performansı üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

2.6 İşletmenin Sürekliliği

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ücret, Komisyon ve Faiz Gelir/Giderleri

Ücret ve komisyon, gelirleri ve giderleri

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

Faiz gelir ve gideri

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, 1 yıl üzeri, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını içeren ve iptal edilemeyen faaliyet kiralama sözleşmelerini, kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlarına yansıtmaktadır. Kullanım hakkı, sözleşmede açık veya gizli olarak yer alan faiz oranı üzerinden, kira ödemelerinin bugünkü değerine indirgenmesiyle hesaplanır. Kullanım hakkı varlığı kiralama süresi üzerinden itfa edilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

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

Finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

İlişkili Taraflar

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

Kiralama İşlemleri

Kiracı olarak

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

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

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

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

Kiralama yükümlülükleri

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiralayan olarak

Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklardan kaynaklı kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

Bölümlere Göre Raporlama

Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmaktadır.

2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak varsayımlar yapar. Kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir. Başlıcaları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafları kurucusu ve yönetici olduğu Not 1'de açıklanan yatırım fonlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri ile ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

a) Borç ve Alacak Bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarının detayı aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	146.288.102	79.833.824
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	45.508.089	19.105.127
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	540.879	382.064
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	12.134.891	11.262.072
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.083.350	15.652.071
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	196.137.888	206.825.073
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	119.650.221	134.476.605
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	5.178.098	9.099.378
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	70.699.773	70.857.965
Teknogirişim Girişim Sermaye Yatırım Fonu	87.871	604.536
	611.309.162	548.098.715

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borcu bulunmamaktadır.

b) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2023 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 5.164.438 TL'dir (1 Ocak-30 Haziran 2022: 2.370.401 TL). Üst yönetim; yönetim kurulu başkan, başkan vekili, üyeleri ve genel müdür olarak belirlenmiştir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücret ve huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır.

c) Alış ve Satış Bakiyeleri

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

	1 Ocak-30 Haziran 2023		1 Ocak-30 Haziran 2022	
	Kar Payı Gelirleri	Değer artış kazançları/ (kayıpları)	Kar Payı Gelirleri	Değer artış kazançları/ (kayıpları)
Yatırım faaliyetleri gelir/giderleri				
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	8.217	--	(4.166)
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	(45.787)	--	--
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	(385.752)	--	--
	--	(423.322)	--	(4.166)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**c) Alış ve Satış Bakiyeleri (Devamı)**

Şirket’in ilişkili taraflara olan hasılat detayı aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak-30 Haziran 2023			1 Ocak-30 Haziran 2022		
	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları
Hasılat						
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.620.244	3.635.852	66.187.265	2.429.951	2.438.218	5.275.066
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.337.679	2.946.386	26.131.712	2.586.202	--	--
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	151.252	--	--	117.550	--	--
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.163.424	1.376.936	862.525	412.330	--	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	539.795	--	--	122.986	--	--
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	303.288	--	--	219.185	--	--
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	8.408.717	15.000.000	--	1.329.406	--	36.218.653
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.697.870	--	--	2.358.470	--	22.653.698
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	100.140	--	--	7.754	--	--
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	776.084	--	--	137.610	--	--
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	--	11.326	--	--
Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	220	--	--	--	--	--
	25.098.713	22.959.174	93.181.502	9.732.770	2.438.218	64.147.417

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Alış ve Satış Bakiyeleri (Devamı)

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022
	Performans karşılık geliri tahakkuk azalışları	Performans karşılık geliri tahakkuk azalışları
Esas faaliyetlerden giderler		
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	5.011.879
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	10.687.184	--
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	14.881.984	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.135.507	1.480.575
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	3.894.999	521.925
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	158.192	--
Teknogirişim Girişim Sermaye Yatırım Fonu	516.665	--
	31.274.531	7.014.379

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	97.885	255.537
	97.885	255.537

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin maruz kaldığı riskler ve risk düzeyleri Not 24'te açıklanmıştır.

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	2.394.068	2.000.616
Arz Portföy - AZ3 Fonu	1.561.063	1.569.281

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Arz Portföy - AIV Fonu	1.316.255	1.316.791
Arz Portföy - AR1 Fonu	1.992.316	1.931.478
Ziraat Portföy-TCA Fonu	7.373.708	5.875.216
Ziraat Portföy-ZPF Fonu	20.288.119	275.940
Ziraat Portföy - ZPE Fonu	1.529.142	1.001.239
Arz Portföy - Teknogirişim Sermayesi Fonu	1.630.496	1.584.709
Arz Portföy - ZG6 Fonu	44.194	45.800
Arz Portföy - AZ9 Fonu	1.446.011	1.060.259
KTV Portföy Katılım - KT Fonu	1.134.290	--
KT Portföy Katılım - KPC Fonu	1.541.149	1.005.876
KTV Portföy Katılım - KT Portföy Dördüncü Katılım Serbest (Döviz)	3.991.998	--
Arz Portföy - ZG7-Teknopark İstanbul Derin Teknoloji GSYF	23.244	--
Gr Altın (*)	3.240.604	2.213.766
	49.506.657	19.880.971

(*) 30 Haziran 2023: 2.021 gram altın (31 Aralık 2022: 2.017 gram altın) tutarından oluşmaktadır.

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	611.309.162	548.098.715
	611.309.162	548.098.715
	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		
Diğer ticari borçlar (*)	492.053	48.147
Gider tahakkukları	90.459	56.208
	582.512	104.355

(*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risk düzeyleri Not 24'te açıklanmıştır. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçlarının vade yapısı Not 24'te açıklanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	211.452	211.452
Diğer alacaklar	265	288
	211.717	211.740
	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	887.222	271.255
Diğer borçlar	41.409	146.611
	928.631	417.866

Şirket’in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risk düzeyleri Not 24’te açıklanmıştır. Şirket’in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer borçlarının vade yapısı Not 24’te açıklanmıştır.

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları	76.050	44.880
Gelecek aylara ait giderler	1.020.742	113.597
Personel avansları	50.842	1.559
	1.147.634	160.036

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022	İlaveler	30 Haziran 2023
Maliyet						
Taşıt araçları	1.710.725	5.718.145	(573.920)	6.854.950	15.010	6.869.960
Döşeme ve demirbaşlar	685.143	2.931.359	--	3.616.502	551.761	4.168.263
Özel maliyetler	204.110	1.262.207	--	1.466.317	--	1.466.317
	2.599.978	9.911.711	(573.920)	11.937.769	566.771	12.504.540
Birikmiş amortisman						
Taşıt araçları	840.366	1.359.329	(352.775)	1.846.920	699.967	2.546.887
Döşeme ve demirbaşlar	192.424	198.139	--	390.563	385.013	775.576
Özel maliyetler	72.535	60.343	--	132.878	144.353	277.231
	1.105.325	1.617.811	(352.775)	2.370.361	1.229.333	3.599.694
Net kayıtlı değer	1.494.653			9.567.408		8.904.846

Dönem içinde muhasebeleştirilen maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü kaybı bulunmamaktadır. Dönem içerisindeki amortisman giderleri Not 17’de açıklanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2022	İlaveler	31 Aralık 2022	İlaveler	30 Haziran 2023
Maliyet					
Haklar	295.095	28.753	323.848	15.041	338.889
	295.095	28.753	323.848	15.041	338.889
Birikmiş itfa payı					
Haklar	65.545	94.720	160.265	48.716	208.981
	65.545	94.720	160.265	48.716	208.981
Net kayıtlı değeri	229.550		163.583		129.908

Dönem içerisindeki itfa payı giderleri Not 17’de açıklanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 11 - KİRALAMA İŞLEMLERİ**Kullanım Hakkı Varlığı**

	1 Ocak 2022	İlaveler	31 Aralık 2022	İlaveler	30 Haziran 2023
Maliyet					
Bina	--	4.091.889	4.091.889	--	4.091.889
	--	4.091.889	4.091.889	--	4.091.889
Birikmiş amortisman					
Bina	--	738.592	738.592	412.608	1.151.200
	--	738.592	738.592	412.608	1.151.200
Net kayıtlı değeri	--		3.353.297		2.940.689

Şirket’in 1 Ocak-30 Haziran 2023 dönemi itibarıyla ödenen kira tutarı 630.000 TL’dir (1 Ocak-30 Haziran 2022: 315.000 TL).

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Şirket’in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerinin bilgisi Not 12’de açıklanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 12 - BORÇLANMALAR

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Kısa vadeli borçlanmalar				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları - TL (*)	31%	1.566.638	31%	2.345.170
Kiralama işlemlerinden borçlar	21%	1.155.101	21%	1.156.199
Kredi kartı borçları	--	31.838	--	102.980
		2.753.577		3.604.349
Uzun vadeli borçlanmalar				
Uzun vadeli borçlar- TL (*)	31%	--	31%	277.308
Kiralama işlemlerinden borçlar	21%	2.243.209	21%	2.541.245
		2.243.209		2.818.553

(*) Taşıt kredilerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
0-3 ay	988.386	1.060.160
3-12 ay	1.765.191	2.544.189
1-2 yıl	2.243.209	2.818.553
	4.996.786	6.422.902

NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Alınan/Verilen Teminat Ve Rehinler**

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla vermiş olduğu teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur). Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 20.000 TL tutarında alınan teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 20.000 TL).

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde 4.398.108 TL tutarında rehin bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 4.398.108 TL).

Davalar

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket lehine açılmış dava bulunmamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 1 adet itiraz davası bulunmaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	40	--
Ödenecek personel gelir vergileri	497.705	1.465.702
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	582.060	321.455
	1.079.805	1.787.157

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Kısa vadeli borç karşılıkları	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılığı	484.533	502.845
	484.533	502.845

Kısa vadeli borç karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	502.845	172.182
Dönem içerisindeki artış/azalış	(18.312)	330.663
Dönem sonu	484.533	502.845

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Uzun vadeli borç karşılıkları	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	846.602	587.624
	846.602	587.624

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	587.624	164.853
Ödemeler	--	--
İskonto maliyeti	8.469	4.817
Cari hizmet maliyeti	230.378	179.002
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	20.131	238.952
Dönem sonu itibarıyla	846.602	587.624

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %9,5 enflasyon oranı ve %12,70 iskonto oranı varsayımına göre, %2,92 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

NOT 15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Şirket’in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ayhan Özgürel	47,50%	2.850.000	47,50%	2.850.000
Mehmet Sami Saylan	47,50%	2.850.000	47,50%	2.850.000
Murat Onuk	5,00%	300.000	5,00%	300.000
	100,00%	6.000.000	100,00%	6.000.000

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	2.234.875	1.556.054
	2.234.875	1.556.054

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderleri

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	(198.047)	(182.949)
	(198.047)	(182.949)

Temettü Ödemesi

Şirket, 2022 yılında geçmiş yıllar karlarından ve olağanüstü yedek akçelerinden kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 3.647.865 TL temettü ödemesi kararı almış olup pay sahiplerine ödemiştir.

Şirket, 2023 yılında geçmiş yıllar karlarından ve olağanüstü yedek akçelerinden kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 1.755.556 TL temettü ödemesi kararı almış olup pay sahiplerine ödemiştir.

Geçmiş Yıl Karları

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar karlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıl karları	409.905.735	99.336.924
Olağanüstü yedekler	15.213.164	6.982.238
	425.118.899	106.319.162

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 16 - HASILAT

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Portföy yönetim gelirleri	25.098.715	9.732.771	12.651.340	4.979.389
Performans ücret gelirleri (*)	22.959.173	2.438.218	19.150.818	1.055.031
Performans ücret gelirleri tahakkukları (**)	93.181.501	64.147.416	65.280.804	64.147.416
	141.239.389	76.318.405	97.082.962	70.181.836

(*) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere, gayrimenkul yatırım fonlarının portföyünde yer alan gayrimenkulleri kiraya vermesi ile elde ettiği kira gelirinin %20'si oranında alınan performans ücretlerinden oluşmaktadır.

(**) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere katılma payı değer artışı, ilgili dönemin TÜFE artışını geçtiği takdirde fona alınan varlığın, gerçeğe uygun değeri ile alış değerinin TÜFE ile artırılmış tutarı arasında pozitif farkın %20'si kadar performans geliri oluşmaktadır.

NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Genel yönetim giderleri	12.647.848	5.783.569	6.415.513	3.464.223
	12.647.848	5.783.569	6.415.513	3.464.223

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Genel yönetim giderleri	1.690.657	1.120.451	855.981	611.968
	1.690.657	1.120.451	855.981	611.968

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Personel gideri	12.647.848	5.783.569	6.415.513	3.464.223
Vergi, harç ve komisyon giderleri	483.990	240.480	43.684	8.114
Amortisman ve itfa payı gideri	1.690.657	1.120.451	855.981	611.968
Elektrik, su ve ısınma gideri	183.123	247.146	66.031	120.232
Danışmanlık ve denetim giderleri	732.977	335.693	425.668	44.834
Araç giderleri	605.147	874.964	312.739	139.571
Temsil ve ağırlama giderleri	273.988	304.485	202.082	275.041
Bilgi işlem giderleri	382.816	212.827	219.976	97.552
Bağış ve yardımlar	380.900	4.500	77.900	--
Diğer giderler	2.163.663	1.355.795	1.227.400	689.844
	19.545.109	10.479.910	9.846.974	5.451.379

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
SGK teşvik gelirleri	225.347	98.336	99.678	50.881
Diğer gelirler	7.543	3.644	2.623	3.357
	232.890	101.980	102.301	54.238

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Performans ücret gelir tahakkuku azalışları (*)	31.274.531	7.014.379	(8.758.998)	(37.244.771)
Diğer giderler	8.863	1.251	4.496	882
	31.283.394	7.015.630	(8.754.502)	(37.243.889)

(*) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere katılma payı değer artışı, ilgili dönemin TÜFE artışını geçtiği takdirde fona alınan varlığın, gerçeğe uygun değeri ile alış değerinin TÜFE ile artırılmış tutarı arasında pozitif farkın %20'si kadar tahakkuk ettirilen performans ücret gelir tahakkuk azalışlarından oluşmaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Yatırım fonu değerlendirme gelirleri	4.931.630	2.165.509	5.946.459	944.292
Fon satış karları	1.829.769	710.761	473.790	354.542
Sabit kıymet satış karı	--	2.248.534	--	418
Altın değerlendirme gelirleri	203.370	98.864	165.507	(84.874)
Vadeli mevduat kar payı gelirleri	823.955	363.627	595.228	218.822
	7.788.724	5.587.295	7.180.984	1.433.200

NOT 21 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Finansman giderleri				
Banka finansman ve komisyon giderleri	520.897	324.658	245.820	194.020
Diğer giderler	368	30.691	184	3.378
	521.265	355.349	246.004	197.398

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

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	9.160.873	4.636.662
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(2.030.327)	(3.992.532)
Ödenecek kurumlar vergisi	7.130.546	644.130

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı		
Kurumlar vergisi karşılığı	(9.160.873)	(555.323)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(15.292.893)	(20.337.984)
Vergi gelir/gideri	(24.453.766)	(20.893.307)

NOT 22 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi

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

Türkiye’de 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kurum kazançları için %20 oranında belirlenmiştir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25 olarak değiştirilmiştir. Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kanunun geçici 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25 olarak uygulanacaktır.

Bu değişiklik ile 30 Haziran 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde %25 oranı geçerli olacaktır (31 Aralık 2022: %25).

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

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2023 yılı için %25'tir (31 Aralık 2022: %25).

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri	Toplam geçici farklar	Toplam geçici farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Performans ücretleri düzeltmesi	(608.192.379)	(546.285.408)	(152.048.095)	(136.571.352)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	39.605	(378.705)	9.901	(94.676)
Kıdem tazminatı karşılığı	846.602	587.624	211.651	146.906
İzin karşılığı düzeltmesi	484.533	502.845	121.133	125.711
Kredi düzeltmesi	20.472	37.391	5.118	9.348
Kullanım hakkı varlık ve yükümlülükleri	457.621	344.147	114.405	86.036
Ertelenen vergi varlıkları			452.307	368.001
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(152.038.194)	(136.666.028)
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri, Net			(151.585.887)	(136.298.027)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 22 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş Vergi (Devamı)**

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Dönem başı	(136.298.027)	(24.759.457)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	5.033	19.206
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(15.292.893)	(20.337.984)
	(151.585.887)	(45.078.235)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Vergi öncesi dönem karı/ (zararı)	97.911.235	64.156.791
%25 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi (2022: %25)	(24.477.809)	(16.039.198)
KKEG vergi etkisi	(282.809)	(811.675)
Diğer indirim ve istisnaların etkisi	306.852	(4.042.434)
Vergi geliri/(gideri)	(24.453.766)	(20.893.307)

NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Net dönem karı (TL)	73.457.469	43.263.484	77.436.545	74.453.450
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
Pay başına kazanç (TL)	12,2429	7,2106	12,9061	12,4089

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Bu not, Şirket'in yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Şirket'in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç, politika ve yöntemlerini açıklamaktadır. Daha detaylı niceliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Risk Yönetimi Sistemi

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

Kredi Riski

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

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	611.309.162	--	--	211.717	97.885
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	611.309.162	--	--	211.717	97.885
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi Riski (Devamı)**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	548.098.715	--	--	211.740	255.537
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	548.098.715	--	--	211.740	255.537
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riski

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

30 Haziran 2023	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3- 12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası
Sözleşme Uyarınca Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Borçlanmalar	4.996.786	4.996.786	988.386	1.765.191	2.243.209
Ticari borçlar	582.512	582.512	582.512	--	--
Diğer borçlar	928.631	928.631	928.631	--	--
31 Aralık 2022					
Sözleşme Uyarınca Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Borçlanmalar	6.422.902	6.422.902	1.060.160	2.544.189	2.818.553
Ticari borçlar	104.355	104.355	104.355	--	--
Diğer borçlar	366.951	366.951	366.951	--	--

Piyasa Riski

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

Kur Riski

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

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Piyasa Riski (Devamı)****Faiz Oranı Riski**

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Faiz Pozisyonu Tablosu

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	49.506.657	19.880.971
Finansal yükümlülükler	(4.996.786)	(6.422.902)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	167.635.302	146.764.906
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(97.885)	(255.537)
Net borç	167.537.417	146.509.369
Toplam özsermaye	506.613.196	434.926.381
Toplam sermaye	674.150.613	581.435.750
Borç/sermaye oranı	25%	25%

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal varlık ve yükümlülüklerin piyasa değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Not	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4	97.885	97.885	255.537	255.537
Finansal yatırımlar	5	49.506.657	49.506.657	19.880.971	19.880.971
Ticari alacaklar	6	611.309.162	611.309.162	548.098.715	548.098.715
Diğer alacaklar	7	211.717	211.717	211.740	211.740
Finansal yükümlülükler					
Borçlanmalar	12	(4.996.786)	(4.996.786)	(2.448.150)	(2.448.150)
Ticari borçlar	6	(582.512)	(582.512)	(104.355)	(104.355)
Diğer borçlar	7	(928.631)	(928.631)	(417.866)	(417.866)

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri Hiyerarşi Tablosu

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

30 Haziran 2023	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal yatırımlar				
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	2.394.068	--	--	2.394.068
Arz Portföy - AZ3 Fonu	--	--	1.561.063	1.561.063
Arz Portföy - AIV Fonu	--	--	1.316.255	1.316.255
Ziraat Portföy-TCA Fonu	7.373.708	--	--	7.373.708
Ziraat Portföy-ZPF Fonu	20.288.119	--	--	20.288.119
Arz Portföy - AR1 Fonu	--	--	1.992.316	1.992.316
Arz Portföy - AZ8 Fonu	--	--	1.630.496	1.630.496
Ziraat Portföy - ZPE Fonu	1.529.142	--	--	1.529.142
Arz Portföy - ZG6 Fonu	--	--	44.194	44.194
Arz Portföy - AZ9 Fonu	--	--	1.446.011	1.446.011
KTV Portföy Katılım - KT Fonu	1.134.290	--	--	1.134.290
KT Portföy Katılım - KPC Fonu	1.541.149	--	--	1.541.149
KTV Portföy Katılım - KT Portföy Dördüncü Katılım Serbest (Döviz)	3.991.998	--	--	3.991.998
Arz Portföy - ZG7-Teknopark İstanbul	23.244	--	--	23.244
Derin Teknoloji GSYF	3.240.604	--	--	3.240.604
Gr Altın	3.240.604	--	--	3.240.604

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri Hiyerarşi Tablosu (Devamı)

31 Aralık 2022	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal yatırımlar				
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	2.000.616	--	--	2.000.616
Arz Portföy - AZ3 Fonu	--	--	1.569.281	1.569.281
Arz Portföy - AIV Fonu	--	--	1.316.791	1.316.791
Ziraat Portföy-TCA Fonu	5.875.216	--	--	5.875.216
Ziraat Portföy-ZPF Fonu	275.940	--	--	275.940
Arz Portföy - AR1 Fonu	--	--	1.931.478	1.931.478
Arz Portföy - AZ8 Fonu	--	--	1.584.709	1.584.709
Ziraat Portföy - ZPE Fonu	1.001.239	--	--	1.001.239
Arz Portföy - ZG6 Fonu	--	--	45.800	45.800
Arz Portföy - AZ9 Fonu	--	--	1.060.259	1.060.259
KT Portföy Katılım - KPC Fonu	1.005.876	--	--	1.005.876
Gr Altın	2.213.766	--	--	2.213.766

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

NOT 26 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1) 12 Temmuz 2023 tarihli genel kurul kararı ile Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 30.000.000 TL tutarına çıkarılmıştır. Sermaye tavanı beş (5) yıl için geçerlidir. Şirket'in sermayesi 6.000.000 TL tutarından 18.000.000 TL tutarına çıkarılmıştır. Yapılan 12.000.000 TL tutarında artışın tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır.

2) 15 Temmuz 2023 tarih ve 30659 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 7456 sayılı "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile Kurumlar vergisi oranını 5 puan artırılmış artırılmıştır. Bu değişiklik ile kurumlar vergisi oranı %25'Ten %30'a çıkartılmış olup yeni oran 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere geçerli olacaktır.

3) Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun ihracı 5 Temmuz 2023 tarihinde gerçekleşmiştir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Sermaye Yönetimi Ve Sermaye Yeterliliği Gereklilikleri

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ne uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla portföy yönetim şirketleri için asgari özsermaye yükümlülüğünü yerine getirmektedir.