

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

**31 MART 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 31 Mart 2023 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç 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, 2 Mayıs 2023

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

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	6-37

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

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2023	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	81.684	255.537
Finansal Yatırımlar	5	22.792.413	19.880.971
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 6	537.067.054	548.098.715
Diğer Alacaklar	7	211.676	211.740
Peşin Ödenmiş Giderler	8	658.751	160.036
Toplam Dönen Varlıklar		560.811.578	568.606.999
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	9.149.114	9.567.408
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	3.148.133	3.353.297
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	149.333	163.583
Toplam Duran Varlıklar		12.446.580	13.084.288
TOPLAM VARLIKLAR		573.258.158	581.691.287

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 MART 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	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	19.968	102.980
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	1.155.410	1.156.199
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12	2.111.635	2.345.170
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	217.514	104.355
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	672.691	1.787.157
Diğer Borçlar	7	974.467	417.866
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	2.030.327	644.130
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	566.900	502.845
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.748.912	7.060.702
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	12	--	277.308
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	2.395.089	2.541.245
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	698.977	587.624
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	133.153.538	136.298.027
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		136.247.604	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	(113.056)	(182.949)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	2.234.875	1.556.054
Geçmiş Yıllar Karları		425.118.899	106.319.162
Dönem Net Zararı		(3.979.076)	321.234.114
Toplam Özkaynaklar		429.261.642	434.926.381
TOPLAM KAYNAKLAR		573.258.158	581.691.287

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

	Not	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	
		1 Ocak– 31 Mart 2023	1 Ocak– 31 Mart 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	44.156.427	6.136.569
Satışların Maliyeti (-)	16	--	--
Brüt Kar		44.156.427	6.136.569
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(9.698.135)	(5.028.531)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	130.589	47.742
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(40.037.896)	(44.259.519)
Esas Faaliyet Zararı		(5.449.015)	(43.103.739)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	1.694.234	4.154.095
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	(1.086.494)	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Zararı		(4.841.275)	(38.949.644)
Finansman Giderleri (-)	21	(275.261)	(157.951)
Vergi Öncesi Zararı		(5.116.536)	(39.107.595)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		1.137.460	7.917.629
Dönem Vergi Gideri	22	(2.030.327)	(974.957)
Ertelenmiş Vergi Gideri	22	3.167.787	8.892.586
Dönem Net Zararı		(3.979.076)	(31.189.966)
Dönem Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		(3.979.076)	(31.189.966)
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç	23	(0,6632)	(5,1983)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	93.191	(116.290)
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	22	(23.298)	23.258
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		69.893	(93.032)
Toplam Kapsamlı Gelir		(3.909.183)	(31.282.998)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		(3.909.183)	(31.282.998)

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 MART 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/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 Bakiyesi	6.000.000	905.335	(3.735)	40.511.509	70.106.237	117.519.346
Transfer	--	438.040	--	69.668.197	(70.106.237)	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	(1.733.747)	--	(1.733.747)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(93.032)	--	(31.189.966)	(31.282.998)
31 Mart 2022 Bakiyesi	6.000.000	1.343.375	(96.767)	108.445.959	(31.189.966)	84.502.601
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)	--	--	69.893	--	(3.979.076)	(3.909.183)
31 Mart 2023 Bakiyesi	6.000.000	2.234.875	(113.056)	425.118.899	(3.979.076)	429.261.642

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 MART 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– 31 Mart 2023	1 Ocak– 31 Mart 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		2.794.548	763.540
Dönem Net Zararı		(3.979.076)	(31.189.966)
Dönem Net Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		240.892	(9.562.860)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9 10 11	834.676	508.483
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	268.599	(63.549)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	275.077	157.951
Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	(1.137.460)	(7.917.629)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	20	--	(2.248.116)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		7.176.862	41.506.906
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(2.911.442)	(2.201.439)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	11.031.661	45.317.843
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	64	(220.768)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(498.715)	(217.188)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	113.159	30.454
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(1.114.466)	(1.171.342)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	556.601	(30.654)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		3.438.678	754.080
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler (-)	14	--	--
Vergi İadeleri/Ödemeleri	22	(644.130)	9.460
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(196.968)	(2.971.487)
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	(196.968)	(3.192.632)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(2.771.433)	1.989.500
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	--	7.973.087
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	(593.855)	--
Ödenen Temettüleri	15	(1.755.556)	(1.733.747)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri/ (Çıkışları)	11	(315.000)	(4.091.889)
Ödenen Faiz	21	(107.022)	(157.951)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		(173.853)	(218.447)
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	255.537	233.028
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	81.684	14.581

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 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 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 24 kişidir (31 Aralık 2022: 23 kişi).

Şirket'in 31 Mart 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 beş 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 (*)
- (*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ihracı gerçekleşmemiştir.

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.

31 MART 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 31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç 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 UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihli finansal tabloları, 2 Mayıs 2023 tarihli 2023/55 sayılı 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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 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

31 Mart 2023 tarihinde sona 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 Yükümlülüklere İlişkin Ertelenmiş Vergi

b) 31 Mart 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, 31 Mart 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.

31 MART 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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 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 (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 kullanabileceğini 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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 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 (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 temettüler, 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 amortismanı 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 amortismanı 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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 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 (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.

31 MART 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 31 Mart 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.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	108.001.534	79.833.824
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.074.061	19.105.127
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	461.357	382.064
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	7.927.678	11.262.072
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.216.620	15.652.071
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	200.057.576	206.825.073
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	125.052.816	134.476.605
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	6.195.499	9.099.378
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	70.802.547	70.857.965
Teknogirişim Girişim Sermaye Yatırım Fonu	277.366	604.536
	537.067.054	548.098.715

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

b) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2023 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 2.283.403 TL'dir (1 Ocak-31 Mart 2022: 941.228 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-31 Mart 2023		1 Ocak-31 Mart 2022	
	Kar Payı Gelirleri	Değer artış kazançları/ (kayıpları)	Kar Payı Gelirleri	Değer artış kazançları/ (kayıpları)
Yatırım faaliyetleri gelir/giderleri				
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	4.580	1.221.217	1.429
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	--	(129)
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	(5.483)	--	--
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	(41.893)	--	--
	--	(42.796)	1.221.217	1.300

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 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-31 Mart 2023			1 Ocak-31 Mart 2022		
	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları
Hasılat						
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.232.492	1.817.926	27.900.697	1.214.334	1.383.186	--
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.176.619	1.346.386	--	1.297.130	--	--
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	75.518	--	--	58.790	--	--
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	568.684	644.043	--	151.088	--	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	270.086	--	--	54.419	--	--
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	149.952	--	--	109.587	--	--
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.206.988	--	--	636.099	--	--
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.331.077	--	--	1.156.289	--	--
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	48.609	--	--	3.122	--	--
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	387.235	--	--	66.985	--	--
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	--	5.540	--	--
Teknogirişim Girişim Sermaye Yatırım Fonu	--	--	--	--	--	--
Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	115	--	--	--	--	--
	12.447.375	3.808.355	27.900.697	4.753.383	1.383.186	--

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 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- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
	Performans karşılık geliri tahakkuk azalışları	Performans karşılık geliri tahakkuk azalışları
Esas faaliyetlerden giderler		
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	9.238.723
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.289.449	3.647.726
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	6.767.497	1.283.110
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	9.423.789	29.011.152
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	719.042	797.358
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.877.598	281.081
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	16.573.566	--
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	55.418	--
Teknogirişim Girişim Sermaye Yatırım Fonu	327.170	--
	40.033.529	44.259.150

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	81.684	255.537
	81.684	255.537

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	890.155	2.000.616
Arz Portföy - AZ3 Fonu	1.564.701	1.569.281
Arz Portföy - AIV Fonu	1.317.421	1.316.791
Arz Portföy - AR1 Fonu	1.955.013	1.931.478
Ziraat Portföy-TCA Fonu	5.590.276	5.875.216
Ziraat Portföy-ZPF Fonu	1.484.926	275.940
Ziraat Portföy - ZPE Fonu	1.338.287	1.001.239
Arz Portföy - Teknogirişim Sermayesi Fonu	1.590.192	1.584.709
Arz Portföy - ZG6 Fonu	42.883	45.800
Arz Portföy - AZ9 Fonu	1.102.152	1.060.259
KTV Portföy Katılım - KT Fonu	2.139.999	--
KT Portföy Katılım - KPC Fonu	1.296.275	1.005.876
Gr Altın (*)	2.480.133	2.213.766
	22.792.413	19.880.971

(*) 31 Mart 2023: 2.030 gram altın (31 Aralık 2022: 2.017 gram altın) tutarından oluşmaktadır.

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	537.067.054	548.098.715
	537.067.054	548.098.715
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		
Diğer ticari borçlar (*)	126.392	48.147
Gider tahakkukları	91.122	56.208
	217.514	104.355

(*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

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

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	211.452	211.452
Diğer alacaklar	224	288
	211.676	211.740

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	972.643	271.255
Diğer borçlar	1.824	146.611
	974.467	417.866

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

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları	63.770	44.880
Gelecek aylara ait giderler	536.149	113.597
Personel avansları	58.832	1.559
	658.751	160.036

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 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	Çıkışlar	31 Mart 2023
Maliyet							
Taşıt araçları	1.710.725	5.718.145	(573.920)	6.854.950	--	--	6.854.950
Döşeme ve demirbaşlar	685.143	2.931.359	--	3.616.502	187.211	--	3.803.713
Özel maliyetler	204.110	1.262.207	--	1.466.317	--	--	1.466.317
	2.599.978	9.911.711	(573.920)	11.937.769	187.211	--	12.124.980
Birikmiş amortisman							
Taşıt araçları	840.366	1.359.329	(352.775)	1.846.920	349.521	--	2.196.441
Döşeme ve demirbaşlar	192.424	198.139	--	390.563	183.808	--	574.371
Özel maliyetler	72.535	60.343	--	132.878	72.176	--	205.054
	1.105.325	1.617.811	(352.775)	2.370.361	605.505	--	2.975.866
Net kayıtlı değer	1.494.653			9.567.408			9.149.114

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.**31 MART 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	31 Mart 2023
Maliyet					
Haklar	295.095	28.753	323.848	9.757	333.605
	295.095	28.753	323.848	9.757	333.605
Birikmiş itfa payı					
Haklar	65.545	94.720	160.265	24.007	184.272
	65.545	94.720	160.265	24.007	184.272
Net kayıtlı değeri	229.550		163.583		149.333

Dönem içerisindeki itfa payı giderleri Not 17’de açıklanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 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	31 Mart 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	205.164	943.756
	--	738.592	738.592	205.164	943.756
Net kayıtlı değeri	--		3.353.297		3.148.133

Şirket’in 1 Ocak-31 Mart 2023 dönemi itibarıyla ödenen kira tutarı 315.000 TL’dir.

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Şirket’in 31 Mart 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.**31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 12 - BORÇLANMALAR

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Kısa vadeli borçlanmalar				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları - TL (*)	31%	2.111.635	31%	2.345.170
Kiralama işlemlerinden borçlar	21%	1.155.410	21%	1.156.199
Kredi kartı borçları	--	19.968	--	102.980
		3.287.013		3.604.349
Uzun vadeli borçlanmalar				
Uzun vadeli borçlar- TL (*)	31%	--	31%	277.308
Kiralama işlemlerinden borçlar	21%	2.395.089	21%	2.541.245
		2.395.089		2.818.553

(*) Taşıt kredilerinden oluşmaktadır.

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
0-3 ay	976.942	1.060.160
3-12 ay	2.310.071	2.544.189
1-2 yıl	2.395.089	2.818.553
	5.682.102	6.422.902

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

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

31 Mart 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.**31 MART 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**

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	255	--
Ödenecek personel gelir vergileri	383.370	1.465.702
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	289.066	321.455
	672.691	1.787.157

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Kısa vadeli borç karşılıkları	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılığı	566.900	502.845
	566.900	502.845

Kısa vadeli borç karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	502.845	172.182
Dönem içerisindeki artış/azalış	64.055	330.663
Dönem sonu	566.900	502.845

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Uzun vadeli borç karşılıkları	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	698.977	587.624
	698.977	587.624

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	587.624	164.853
Ödemeler	--	--
İskonto maliyeti	4.235	4.817
Cari hizmet maliyeti	200.309	179.002
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	(93.191)	238.952
Dönem sonu itibarıyla	698.977	587.624

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 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.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 19.982,83 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. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 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 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	31 Mart 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.**31 MART 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**

	31 Mart 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	(113.056)	(182.949)
	(113.056)	(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.

NOT 16 - HASILAT

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Portföy yönetim gelirleri	12.447.375	4.753.382
Performans ücret gelirleri (*)	3.808.355	1.383.187
Performans ücret gelirleri tahakkukları (**)	27.900.697	--
	44.156.427	6.136.569

(*) 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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2023 dönemi itibarıyla personel giderleri 6.232.335 TL olup tamamı genel yönetim giderlerinde yer almaktadır (1 Ocak-31 Mart 2022: 2.319.346 TL'dir).

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2023 dönemi itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri 834.676 TL olup tamamı genel yönetim giderlerinde yer almaktadır (1 Ocak-31 Mart 2022: 508.483 TL)

NOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Personel gideri	6.232.335	2.319.346
Vergi, harç ve komisyon giderleri	440.306	232.366
Amortisman ve itfa payı gideri	834.676	508.483
Elektrik, su ve ısınma gideri	117.092	126.914
Danışmanlık ve denetim giderleri	307.309	290.859
Araç giderleri	292.408	735.393
Temsil ve ağırlama giderleri	71.906	29.444
Bilgi işlem giderleri	162.840	115.275
Bağış ve yardımlar	303.000	4.500
Diğer giderler	936.263	665.951
	9.698.135	5.028.531

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
SGK teşvik gelirleri	125.669	47.455
Diğer gelirler	4.920	287
	130.589	47.742

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Performans ücret gelir tahakkuku azalışları (*)	40.033.529	44.259.150
Diğer giderler	4.367	369
	40.037.896	44.259.519

(*) 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.**31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım fonu değerlendirme gelirleri	71.665	--
Fon satış karları	1.355.979	356.219
Kar payı gelirleri	--	1.221.217
Sabit kıymet satış karı	--	2.248.116
Altın değerlendirme gelirleri	37.863	183.738
Vadeli mevduat kar payı gelirleri	228.727	144.805
	1.694.234	4.154.095

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Yatırım fonu değerlendirme giderleri	1.086.494	--
	1.086.494	--

NOT 21 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Finansman giderleri		
Banka finansman ve komisyon giderleri	275.077	130.638
Diğer giderler	184	27.313
	275.261	157.951

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

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

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	2.030.327	4.636.662
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	--	(3.992.532)
Ödenecek kurumlar vergisi	2.030.327	644.130

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı		
Kurumlar vergisi karşılığı	(2.030.327)	(974.957)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	3.167.787	8.892.586
Vergi gelir/gideri	1.137.460	7.917.629

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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 %23 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 31 Mart 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.

31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi %10 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

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 muhasebeleştirmektedir. 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:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri	Toplam geçici farklar	Toplam geçici farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Performans ücretleri düzeltmesi	(534.152.577)	(546.285.408)	(133.538.144)	(136.571.352)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	(158.922)	(378.705)	(39.731)	(94.676)
Kıdem tazminatı karşılığı	698.977	587.624	174.744	146.906
İzin karşılığı düzeltmesi	566.900	502.845	141.725	125.711
Kredi düzeltmesi	29.106	37.391	7.277	9.348
Kullanım hakkı varlık ve yükümlülükleri	402.366	344.147	100.591	86.036
Ertelenen vergi varlıkları			424.337	368.001
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(133.577.875)	(136.666.028)
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri, Net			(133.153.538)	(136.298.027)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 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-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Dönem başı	(136.298.027)	(24.759.457)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	(23.298)	23.258
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	3.167.787	8.892.586
	(133.153.538)	(15.843.613)

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

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Vergi öncesi dönem karı/ (zararı)	(5.116.536)	(39.107.595)
%25 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi (2022: %25)	1.279.134	8.994.747
KKEG vergi etkisi	(323.117)	(702.412)
Diğer indirim ve istisnaların etkisi	181.443	(374.706)
Vergi geliri/(gideri)	1.137.460	7.917.629

NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Net dönem karı (TL)	(3.979.076)	(31.189.966)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	6.000.000	6.000.000
Pay başına kazanç (TL)	(0,6632)	(5,1983)

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.

31 MART 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 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

31 Mart 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) (*)	537.067.054	--	--	211.676	81.684
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	537.067.054	--	--	211.676	81.684
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 değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer in 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.**31 MART 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 değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer in 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.

31 MART 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.

31 Mart 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	5.682.102	5.682.102	976.942	2.310.071	2.395.089
Ticari borçlar	217.514	217.514	217.514	--	--
Diğer borçlar	974.467	974.467	974.467	--	--
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 31 Mart 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.**31 MART 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	22.792.413	19.880.971
Finansal yükümlülükler	(5.682.102)	(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.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	143.996.516	146.764.906
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(81.684)	(255.537)
Net borç	143.914.832	146.509.369
Toplam özsermaye	429.261.642	434.926.381
Toplam sermaye	573.176.474	581.435.750
Borç/sermaye oranı	25%	25%

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 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 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal varlık ve yükümlülüklerin piyasa değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Not	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4	81.684	81.684	255.537	255.537
Finansal yatırımlar	5	22.792.413	22.792.413	19.880.971	19.880.971
Ticari alacaklar	6	537.067.054	537.067.054	548.098.715	548.098.715
Diğer alacaklar	7	211.676	211.676	211.740	211.740
Finansal yükümlülükler					
Borçlanmalar	12	(5.682.102)	(5.682.102)	(2.448.150)	(2.448.150)
Ticari borçlar	6	(217.514)	(217.514)	(104.355)	(104.355)
Diğer borçlar	7	(974.467)	(974.467)	(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 endirekt 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.

31 Mart 2023	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal yatırımlar				
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	890.155	--	--	890.155
Arz Portföy - AZ3 Fonu	--	--	1.564.701	1.564.701
Arz Portföy - AIV Fonu	--	--	1.317.421	1.317.421
Ziraat Portföy-TCA Fonu	5.590.276	--	--	5.590.276
Ziraat Portföy-ZPF Fonu	1.484.926	--	--	1.484.926
Arz Portföy - AR1 Fonu	--	--	1.955.013	1.955.013
Arz Portföy - AZ8 Fonu	--	--	1.590.192	1.590.192
Ziraat Portföy - ZPE Fonu	1.338.287	--	--	1.338.287
Arz Portföy - ZG6 Fonu	--	--	42.883	42.883
Arz Portföy - AZ9 Fonu	--	--	1.102.152	1.102.152
KTV Portföy Katılım - KT Fonu	2.139.999	--	--	2.139.999
KT Portföy Katılım - KPC Fonu	1.296.275	--	--	1.296.275
Gr Altın	2.480.133	--	--	2.480.133

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 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

Yoktur.

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. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla portföy yönetim şirketleri için asgari özsermaye yükümlülüğünü yerine getirmektedir.