

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON KURULU'NA**

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

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

Fon yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

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

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



İÇİNDEKİLER		Sayfa No
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)		I
Kar Veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		II
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu		III
Nakit Akış Tablosu		IV
Finansal Tablolara İlişkin Notlar		1-26
NOT 1	Fon Hakkında Genel Bilgiler	1
NOT 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	2-17
NOT 3	Bölgümlere Göre Raporlama	17
NOT 4	İlişkili Taraf Açıklamaları	18
NOT 5	Alacak ve Borçlar	19
NOT 6	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20
NOT 7	Finansal Varlıklar	20
NOT 8	Borçlanma Maliyetleri	20
NOT 9	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	20
NOT 10	Niteliklerine Göre Giderler	21
NOT 11	Diğer Varlık ve Yükümlölükler	21
NOT 12	Toplam Değer/Net Varlık Değeri ve Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	22
NOT 13	Fiyat Raporundaki ve Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri Mutabakatı	22
NOT 14	Hasılat	23
NOT 15	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	24
NOT 16	Finansman Giderleri	24
NOT 17	Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	24
NOT 18	Kur Değişiminin Etkileri	24
NOT 19	Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama	25
NOT 20	Türev Araçlar	25
NOT 21	Finansal Araçlar	25
NOT 22	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi	26-31
NOT 23	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	32
NOT 24	TMS'ye İlk Geçiş	32
NOT 25	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	32
NOT 26	Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar	32
NOT 27	Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	32



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31.12.2018	Geçmiş Dönem 31.12.2017
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	25	15.910	265.403
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri	25	0	0
Ters Repo Alacakları	5	0	0
Takas Alacakları	5	0	0
Diğer Alacaklar	5	147.575	0
Finansal Varlıklar	7	30.991.282	23.165.630
Teminata Verilen Finansal Varlıklar	7	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	210.000.000	68.333.384
Diğer Varlıklar	11	16.020.549	11.461.296
TOPLAM VARLIKLAR (A)		257.175.316	103.225.713
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Repo Borçları	5	0	0
Takas Borçları	5	0	0
Krediler	21	0	0
Finansal Yükümlülükler	21	0	0
Diğer Borçlar	5	21.619.038	39.739.989
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ HARIÇ) (B)		21.619.038	39.739.989
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (A-B)	12	235.556.278	63.485.724

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
01.01.2018 - 31.12.2018 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	14	0	77.873
Temettü Gelirleri	14	311.688	0
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	14	7.827.086	166.864
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	14	110.888.019	5.663.858
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	18	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	0	0
Esas Faaliyet Gelirleri		119.026.793	5.908.595
Yönetim Ücretleri	10	(1.089.176)	(429.266)
Performans Ücretleri	10	(19.195.684)	(271.159)
Saklama Ücretleri	10	(48.490)	(4.969)
MKK Ücretleri	10	0	0
Denetim Ücretleri	10	(7.500)	(4.000)
Danışmanlık Ücretleri	10	(67.796)	(6.888)
Kurul Ücretleri	10	(18.074)	(2.470)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	10	(13)	(4.125)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10-15	(4.006.143)	(104.587)
Esas Faaliyet Giderleri		(24.432.876)	(827.464)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		94.593.917	5.081.131
Finansman Giderleri	16	0	0
Net Dönem Karı/Zararı (A)		94.593.917	5.081.131
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	17	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	17	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		0	0
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)	12	94.593.917	5.081.131

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		31.12.2018	31.12.2017
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri	12	63.485.724	0
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	12	94.593.917	5.081.131
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	12	77.476.637	58.404.594
Katılma Payı İade Tutarı (-)	12	0	0
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri	12	235.556.278	63.485.724

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
01.01.2018 - 31.12.2018 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(77.726.130)	(58.139.191)
Net Dönem Karı/Zararı		94.593.917	5.081.131
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	9	0	0
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	14, 16	0	0
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	18	0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(172.631.735)	(63.298.195)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(147.575)	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(141.666.616)	(68.333.384)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(18.120.951)	39.739.989
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(12.696.593)	(34.704.800)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		311.688	77.873
Alınan Temettü	14	311.688	0
Alınan Faiz	14	0	77.873
Faiz Ödemeleri	16	0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	0
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		77.476.637	58.404.594
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	12	77.476.637	58.404.594
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	12	0	0
Kredi Ödemeleri	16	0	0
Faiz Ödemeleri	16	0	0
Alınan Krediler	21	0	0
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	0
Finansman Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		77.476.637	58.404.594
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(249.493)	265.403
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	18	0	0
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(249.493)	265.403
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25	265.403	0
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	25	15.910	265.403

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)**

NOT 1- FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Fonun Ünvanı:

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

Fon, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 26.07.2016 tarih ve 25/823 sayılı kararı ile kurulmuş olup, Fonun katılma payları 03 Kasım 2016 tarihinden itibaren yatırımcılara arz edilmeye başlanmıştır.

Fon Kurucusu, Yöneticisi, Portföy Saklayıcısı, Saklamacı Kurum ve İç Kontrol Sağlayıcı ile ilgili bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Kurucu ve Yönetici:

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Kuşbakışı Cad. No:17/1 Altunizade Üsküdar – İSTANBUL

Portföy Saklayıcısı:

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "Takasbank"
Reşitpaşa Mahallesi, Borsa Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

İç Kontrol Sağlayıcı:

Invest AZ Menkul Değerler A.Ş.
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No: 126 Esentepe, Şişli / İstanbul

Fon süresi ve kaçınıcı yılda olduğu:

Fon, süresiz olarak kurulmuş olup üçüncü yılındadır.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar ve TMS'te Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.2 No'lu "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013/43 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur.

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin alım ve satımı, katılma paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleşmektedir. Emeklilik yatırım fonlarında "ileri doğru fiyatlama" esas alındığından, mali tabloların düzenlenme tarihinden ertesi iş gününe kadar oluşan değerlendirme farkları mali tablolarda içerisinde yer almaktadır. Hesapların genel işleyişleri aşağıdaki açıklandığı şekliyle gerçekleştirilmektedir.

2.2) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Fon'un işlevsel ve raporlama para birimi TL'dir.

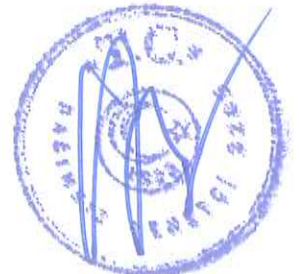
2.3) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

TFRS 9 "Finansal araçlar" standardına ilk geçiş

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



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Türev finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar zararına yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zararına yansıtılan
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

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

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.5) Konsolidasyon Esasları

Bulunmamaktadır.

2.6) Finansal Tabloların Onaylanması:

Fon'un finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından 05.02.2019 tarihinde onaylanmıştır.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.7.1) Nakit ve nakit benzerleri

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

2.7.2) Ters repo alacakları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük "Repo borçları" hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle "Ters repo alacakları" hesabına ters repo alacakları olarak kaydedilir.

2.7.3) Finansal varlıklar

Fon, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar", "Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar" ve "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir.

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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

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

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



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

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

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

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

2.7.4) Takas alacakları ve borçları

Takas alacakları kalemi altında Fon'un bilanço tarihinden önceki iki iş gününde sattığı menkul kıymetlerden kaynaklanan alacaklar bulunmaktadır.

Takas borçları kalemi altında Fon'un bilanço tarihinden önceki iki iş gününde aldığı menkul kıymetlerden kaynaklanan borçlar bulunmaktadır.

2.7.5) Fon pay değeri

Fon pay değeri, fon toplam değerinin dolaşımdaki katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.

2.7.6) Katılma payı

Katılma paylarının alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır.

Yatırım fonu katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatlar esas alınarak değerlendirilir.

2.7.7) Fon birim pay fiyatı açıklama dönemi

Fon birim pay fiyatı her üç aylık dönem sonu itibarıyla hesaplanır ve ay sonunu takip eden 10. işgününde açıklanır.

11.01.2017 tarihinde sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan ihraç belgesi tadili ile fon birim pay fiyatı her bir aylık dönem sonu itibarıyla hesaplanmaktadır.

Alım talimatları yılda oniki kere olmak üzere her ayın son gününü takip eden 10. işgününde ilan edilen birim pay fiyatı üzerinden, her ayın sonunu takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. işgünü yerine getirilir.

Satım talimatları yılda iki defa olmak üzere her altı aylık dönem son gününü takip eden 10. işgününde ilan edilen birim pay fiyatı üzerinden, her altı aylık dönem sonunu takip eden 16., 17. ve 18. işgünü yerine getirilir.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7.8) Hasılat

Fonun asıl amacı gayrimenkullere dayalı haklar satın almak ve satmaktır. Fonun önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde etmektedir. Bu nedenle fon portföyünde bulunan gayrimenkullerden alınan kira gelirleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen kar veya zararlar, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde satış bedelinden gayrimenkulün kayıtlı değeri ve satış için katlanılan diğer giderler düşülerek kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.7.9) Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri kar veya zarar tablosunda iç verim oranıyla tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

2.7.10) Finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen değer artışları/azalışları

Fon menkul kıymetlerinin her gün itibarıyla uygulanan değerleme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerleme farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "Finansal Varlık Ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar" hesabında muhasebeleştirilmektedir. Bu suretle, değerleme farkları ancak ilgili menkul kıymetin elden çıkarılarak gerçekleşmesi halinde "Finansal Varlık Ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabına yansıtılmaktadır.

2.7.11) Temettü geliri

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

2.7.12) Fon yönetim ücretleri

Kurucu'ya, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının belli bir yüzdesi üzerinden yönetim ücreti hesaplanarak değerlendirilmiştir ve fon fiyatının açıklandığı günlerde tahakkuk ettirilmektedir. Söz konusu ücretler her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucu ve Yöneticiye aralarında yapılan "Portföy Yönetimi Çerçeve Sözleşmesi"ne göre ödenmektedir.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAM)

2.7.13) Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar

Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak değerlendirilir.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.

Portföyde yer alan bu varlıklardan fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar için yılsonu itibariyle değer tespiti yaptırılır. Portföyde yer alan bu varlıklardan yılın ikinci çeyreği içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar içinse, en son hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen değer, raporu hazırlayan kuruluş tarafından yarıyıl sonu itibariyle gözden geçirilerek güncellenir.

Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirilebilir.

2.8) Finansal Araçlar

Finansal araçlar, finansal varlıklar, finansal yükümlülükler ve türev finansal araçları kapsamaktadır. Finansal araçlar, Fon'un söz konusu finansal araçlara hukuki olarak taraf olması durumunda Fon'un finansal durum tablosunda yer almaktadır.

Türev finansal araçlar sözleşme tarihinde elde etme maliyetiyle kayıtlara alınmakta sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

2.9) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibariyle piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

2.10) Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

2.11) Bilanço tarihinden sonraki olaylar:

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.



**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)**

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.12) Vergi karşılığı

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2 numaralı maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun beşinci maddesinin 1/d(I) numaralı alt bendi ile portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Vergi Kesintisi" başlıklı 15 numaralı maddesinin 3. fıkrasına göre emeklilik yatırım fonlarının kazançları hariç olmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yazılı kazançlardan, dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükmüne bağlanmış olup, söz konusu oran 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 0 olarak belirlenmiştir.

Bu nedenle finansal tablolarda vergi karşılığı bulunmamaktadır.

2.13) İlişkili taraflar

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

2.13) Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.15) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Fon, her raporlama döneminde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Fon ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden daha fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki tahmini nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmezler.

Krediler ve alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlara ilişkin değer düşüklüğü zararı meydana gelmesi durumunda, ilgili zararın tutarı, gelecekteki tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki fark olarak ölçülmekte, söz konusu fark tutarının zarar olarak muhasebeleştirilmesi yoluyla da varlığın defter değeri azaltılmaktadır. Müteakip dönemlerde, değer düşüklüğü tutarının azalması durumunda, daha önce muhasebeleştirilmiş bulunan değer düşüklüğü zararı İptal edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilen ve değer artış veya azalışları Net Varlık Değerinde izlenen satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğüne uğraması durumunda, birikmiş kar veya zarar kayıtları Net Varlık Değerinden çıkarılarak dönem net kar veya zararında gösterilmektedir. Zarar kaydı yapılan dönemi izleyen hesap dönemlerinde, varlığın gerçeğe uygun değerinde bir artış gerçekleşmesi durumunda, bu artış Net Varlık Değerine kaydedilir.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.16) Borçlanma maliyetleri ve alınan krediler

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

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

2.17) Nakit akım tablosu

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

2.18) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.19) Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Fon'un faaliyet bölümleri bulunmamaktadır.

2.20) Yeni ve Revize Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Uygulanması

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



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

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



NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

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

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

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

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

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Fon tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.



NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

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

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

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

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



NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir. Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması

Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 01.01.2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar

Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 01.01.2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar ve yorumlar UMSK tarafından yayınlanmış ve cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Ancak bu yeni standart ve yorumlar henüz KGK tarafından yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Fon finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.



NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2010-2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

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

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

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

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

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

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

UMS 12 Gelir Vergileri

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

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

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

Değişikliklerin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

NOT 3- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2017; Yoktur.)



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 4- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Açıklama	31.12.2018	31.12.2017
VARLIKLAR		
Diğer Alacaklar	147.575	0
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	147.575	0
Diğer Varlıklar	2.656	0
Kurucudan Alacaklar	2.656	0
YÜKÜMLÜLÜKLER		
Diğer Borçlar	19.195.684	271.159
Kurucuya Ödenecek Performans Ücreti	19.195.684	271.159

Açıklama	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	0	0
Kurucudan Gider Üst Sınır Fark Geliri	0	0
Esas Faaliyet Giderleri	(20.284.860)	(700.425)
Kurucu Yönetim Ücreti	(1.089.176)	(429.266)
Kurucu Performans Ücreti	(19.195.684)	(271.159)



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 5- ALACAK VE BORÇLAR

Ters Repo Alacakları:

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Repo Borçları:

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Takas Alacakları:

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Takas Borçları:

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Diğer Alacaklar:

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Diğer Borçlar:

	31.12.2018	31.12.2017
Denetim Ücreti	1.875	0
Saklama Giderleri	0	0
Satıcılara Borçlar	22.218	39.468.371
Kurucuya Ödenecek Performans Ücreti	19.195.684	271.159
Ödenecek Stopaj Vergisi	490	459
İmar Barışı	2.398.771	0
Toplam	21.619.038	39.739.989



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 6- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31.12.2018	31.12.2017
Metropol İstanbul Projesi E1 Ofis Blokları	0	34.087.517
Metropol İstanbul Projesi E2 Ofis Blokları	0	34.245.867
Metropol İstanbul Ataşehir Blokları	210.000.000	0
Toplam	210.000.000	68.333.384

NOT 7- FİNANSAL VARLIKLAR

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

	31.12.2018	31.12.2017
Gayrimenkul Yatırım Fonları Katılma Payları	6.025.863	8.141.103
Yatırım Fonu Katılım Payları	24.965.420	15.024.527
Toplam	30.991.282	23.165.630

Fon portföyü tablosundaki varlıkların türü, nominal ve gerçeğe uygun değeri ile % dağılımı için Bkz. Not: 20.

NOT 8- BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 9- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon'un saklayıcısı İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "Takasbank"tır.

Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

Fon Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 10- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Yönetim Ücretleri	(1.089.176)	(429.266)
Performans Ücretleri	(19.195.684)	(271.159)
Saklama Ücretleri	(48.490)	(4.969)
MKK Ücretleri	0	0
Denetim Ücretleri	(7.500)	(4.000)
Danışmanlık Ücretleri	(67.796)	(6.888)
Kurul Ücretleri	(18.074)	(2.470)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	(13)	(4.125)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Değerleme Giderleri	(16.500)	(25.254)
Beyannameler Damga Vergisi	(1.009)	(736)
Noter Giderleri	(2.241)	(53.716)
BSMV	(56.883)	(21.918)
Kar Payı Gelir Vergileri	0	0
Matbaa Giderleri	0	(200)
Banka Giderleri	(2.561)	(1.279)
Damga Vergisi Giderleri	(484.161)	0
Emlak Vergi Ödemesi	(48.350)	0
Tapu Harç Gideri	(993.535)	0
İmar Barışı	(2.398.770)	0
Diğer Giderleri	(2.132)	(1.484)
Toplam	(24.432.876)	(827.463)

NOT 11- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Varlıklar:

	31.12.2018	31.12.2017
Devreden KDV (*)	16.006.211	11.449.616
Kar Payı Gelir Vergileri (**)	11.681	11.681
Verilen Avanslar (***)	2.656	0
Toplam	16.020.549	11.461.297

(*)- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.12.2017 tarih ve 44/1497 sayılı toplantısında; gayrimenkul yatırım fonlarının gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan KDV alacaklarının Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'in 8. Maddesinin 1. Fıkrası kapsamında hazırlanan fiyat raporlarında (Portföy Değer Tablosu ve Toplam Değer Tablosu) "Alacaklar" kalemi yerine "Gayrimenkuller" bölümünde gösterilmesi yönünde karar verilmiştir. Söz konusu KDV alacak tutarının gayrimenkul alış değeri tutarının %18'ini geçmemesi gerekmektedir. (Bkz. Not 12 ve Not 21)

(**)-Söz konusu tutar bankada açılan hesabın sehven stopaja tabi olarak açılması sebebiyle peşin ödenen vergileri içermekte olup, bu tutarın tahsili için 2018 hesap döneminde girişimlere başlanmıştır.

(***)- Söz konusu tutar Fon portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralanması sebebiyle yapılan dekorasyon için verilen avanstaki kaynaklanmaktadır.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 12- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

	31.12.2018			31.12.2017		
	Tutar	Grup %	Toplam %	Tutar	Grup %	Toplam %
A. Fon/Ortaklık Portföy Değeri	252.819.875		107,33	102.939.692		162,15
I. Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	252.819.875	100,00	107,33	102.939.692	100,00	162,15
a) Gayrimenkuller	210.000.000	83,06	89,15	68.333.384	66,38	107,64
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
c) Gayrimenkul Yatırım Fonları Katılma Payları	6.025.863	2,38	2,56	8.141.103	7,91	12,82
ç) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Sermaye Piyasası Araçları	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	11.828.593	4,68	5,02	11.440.678	11,11	18,02
e) Diğer	24.965.420	9,87	10,60	15.024.527	14,60	23,67
B. Hazır Değerler (+)	15.910		0,01	265.403		0,42
a) Kasa	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
b) Bankalar	15.910	100,00	0,01	265.403	100,00	0,42
c) Diğer Hazır Değerler	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
C. Alacaklar (+)	147.575		0,06	0		0,00
a) Takastan Alacaklar	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
b) Diğer Alacaklar	147.575	100,00	0,06	0	0,00	0,00
Ç. Diğer Varlıklar (+)	4.191.956		1,78	20.619		0,03
D. Borçlar (-)	21.619.038		9,18	39.739.989		62,60
a) Takasa Borçlar	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
b) Yönetim Ücreti	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
c) Ödenecek Vergi	2.399.261	11,10	1,02	459	0,00	0,00
ç) İhtiyatlar	19.195.684	88,79	8,15	271.159	0,68	0,43
d) Krediler	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
e) Diğer Borçlar	24.093	0,11	0,01	39.468.371	99,32	62,17
Toplam Değer/Net Varlık Değeri	235.556.278		100,00	63.485.724		100,00

Çıkarılmış katılma payı sayısı ve dönem içinde satılan ve geri alınan katılma payı sayısı:

	31.12.2018	31.12.2017
Önceki Dönemden Devir	46.704.120	0
Dönem İçi Satılan Pay Sayısı	57.120.458	46.704.120
Geri Alınan Pay Sayısı (-)	0	0
Dolaşımdaki Pay Sayısı	103.824.578	46.704.120

Katılma Pay'ının birim pay değeri, fon net varlık değeri/dolaşımdaki pay sayısı:

	31.12.2018	31.12.2017
Fon Net Varlık Değeri (TL)	235.556.278	63.485.724
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet)	103.824.578	46.704.120
Birim Pay Değeri (TL/Adet)	2,268791	1,359317

NOT 13- FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	31.12.2018	31.12.2017
Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer /Net Varlık Değeri	235.556.278	63.485.724
Fiyat Raporundaki Toplam Değer /Net Varlık Değeri	235.556.278	63.485.724
Fark	0	0



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 14- HASILAT

Faiz Gelirleri

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Faiz Gelirleri		
Katılım Hesabı	0	77.873
Toplam	0	77.873

Temettü Gelirleri

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Temettü Gelirleri		
Kar Payı Geliri	311.688	0
Toplam	311.688	0

Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmiş Karlar/Zararlar (NET)

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmiş Karlar	7.827.086	166.864
Yatırım Fonu Kar Payları	2.163.229	166.864
Gerçekleşen Değer Artışları	5.663.857	0
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmiş Zarar	0	0
Gerçekleşen Değer Azalışları	0	0
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmiş Karlar/Zararlar (NET)	7.827.086	166.864

Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmemiş Karlar/Zararlar (NET)

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmemiş Karlar/Zararlar		
Katılma Payları Değer Artışı	117.441.673	5.663.857
Katılma Payları Değer Azalışı	(889.796)	0
Geçmiş Dönem Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmemiş Karlar/Zararlar İptali	(5.663.857)	0
Finansal Varlıklara İlişkin Gerçekleşmemiş Karlar/Zararlar (NET)	110.888.020	5.663.857



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 15- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Yoktur. (01.01.2017-31.12.2017: Yoktur.)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Değerleme Giderleri	(16.500)	(25.254)
Beyannameler Damga Vergisi	(1.009)	(736)
Noter Giderleri	(2.241)	(53.716)
BSMV	(56.883)	(21.918)
Kar Payı Gelir Vergileri	0	0
Matbaa Giderleri	0	(200)
Banka Giderleri	(2.561)	(1.279)
Damga vergisi Giderleri	(484.161)	0
Emlak Vergi Ödemesi	(48.350)	0
Tapu Harç Gideri	(993.535)	0
İmar Barışı	(2.398.770)	0
Diğer Giderleri	(2.132)	(1.485)
Toplam	(4.006.143)	(104.588)

NOT 16- FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur. (01.01.2017-31.12.2017: Yoktur.)

NOT 17- DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur. (01.01.2017-31.12.2017: Yoktur.)

NOT 18- KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur. (01.01.2017-31.12.2017: Yoktur.)



**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)**

NOT 19- YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

TMS 29 kapsamında toptan eşya genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yüksek enflasyon dönemlerinde para birimi ile hazırlanan finansal tabloların, düzeltme katsayısı kullanılmak suretiyle, paranın satın alma gücündeki değişimlerin finansal tablo kalemlerine olan etkilerini gidererek, finansal tabloların paranın cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesi öngörülmektedir.

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

NOT 20- TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 21- FİNANSAL ARAÇLAR

Fon'un portföy değer tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2018		
	Nominal Değeri	Rayiç Değeri	(%)
A. GAYRİMENKULLER		227.854.456	90,13
Gayrimenkuller		210.000.000	83,06
Gayrimenkul Yatırım Fonları Katılma Payları		6.025.863	2,38
Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları		11.828.593	4,68
G. DİĞER VARLIKLAR	23.992.700	24.965.420	9,87
Yatırım Fonu Katılım Payları	23.992.700	24.965.420	9,87
FON PORTFÖY DEĞERİ	23.992.700	252.819.875	100,00

	31.12.2017		
	Nominal Değeri	Rayiç Değeri	(%)
A. GAYRİMENKULLER		87.915.165	85,40
Gayrimenkuller		68.333.384	66,38
Gayrimenkul Yatırım Fonları Katılma Payları		8.141.103	7,91
Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları		11.440.678	11,11
G. DİĞER VARLIKLAR	12.486.258	15.024.527	14,60
Yatırım Fonu Katılım Payları	12.486.258	15.024.527	14,60
FON PORTFÖY DEĞERİ	12.486.258	102.939.692	100,00

Krediler

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Finansal Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)



NOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

Piyasa riski:

Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

Kur riski:

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

Likidite riski:

Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

Finansman riski:

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

Yoğunlaşma riski:

Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

Karşı taraf riski:

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

Kurucu'nun risk yönetim prosedürü, risk yönetim süreçlerini de kapsayan iş akışları ve risk yönetim biriminin görev tanımlarını da kapsayan görev tanımları yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'na kabul edilmiştir. Söz konusu prosedürlerde yer alan risk limitleri aşağıdaki gibidir.

Piyasa Riski

Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin piyasa değerinin düşmesi olasılığını ifade eder. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

Gayrimenkul portföyünün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %80'den az olamaz. Zorunlu tasfiye değeri, uygun bir pazarlama için ihtiyaç duyulan süreye göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutarı ifade eder. Portföyde yer alacak gayrimenkullere ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında, uygun piyasa koşullarında oluşacak değerlerin yanı sıra gösterge niteliğindeki bu değer de takdir edilir.

Tüm portföyün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %85'den az olamaz.

31.12.2018 tarihi itibarıyla Fon'un piyasa riski bulunmamaktadır. (31.12.2017: Yoktur)



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

Kurdaki %10'luk dalgalanmanın fon toplam değerinde meydana getirdiği artış veya azalış %3'ten fazla olamaz.

31.12.2018 tarihi itibarıyla Fon'un kur riski bulunmamaktadır. (31.12.2017: Yoktur)

Likidite Riski

Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. AHS (Analitik Hiyerarşi Süreci) yöntemi ile gayrimenkullerin ve portföydeki diğer varlıkların "likidite puanları"nın hesaplanması suretiyle ölçülür. AHS Likidite Puanlama tablosu her gayrimenkulün detay özelliklerinin kurulan sisteme girilmesi ve güncel AHS ağırlıkları ile bir likidite puanı atanması ile oluşturulur. Gayrimenkullerin AHS puanlamasında dikkate alınan kriterler ve AHS hiyerarşisi Şirket Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir.

Likidite riski aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

Fon'un gayrimenkul portföyünün likidite puanı 80'den az olamaz.

Fon portföyünün genel likidite puanı 85'ten az olamaz.

Finansman Riski

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

Banka kredileri fon toplam değerinin %50'sini geçemez.

Hazır değerler ile kullanılmamış kredi limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20'sinden az olamaz.

	31.12.2018	31.12.2017
Banka Kredileri	0	0
Fon Toplam Değeri	235.556.278	63.485.724
Banka Kredileri / Fon Toplam Değeri Oranı	0,00%	0,00%

Yoğunlaşma Riski

Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdikleri risklere maruz kalmasıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

Herhangi bir gayrimenkulün değeri, fon portföy değerinin %50'sinden fazla olamaz.

31.12.2018 tarihi itibarıyla Fon'un yoğunlaşma riski bulunmamaktadır. (31.12.2017: Yoktur.)



**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)**

NOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Karşı Taraf Riski

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40'ından fazla olamaz.

	31.12.2018	31.12.2017
Diğer Alacaklar	147.575	0
Fon Toplam Değeri	235.556.278	63.485.724
Diğer Alacaklar / Fon Toplam Değeri Oranı	0,06%	0,00%

Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır. Gayrimenkul portföyüne uygulanan stres testleri likidite puanlamasında önemli ağırlığa sahip olan endekslerin değerleri stres dönemlerini yansıtacak şekilde değiştirilerek ve AHS ağırlıkları da değiştirilerek 2 aşamada yapılır. AHS kriterleri arasında olan baskı endeksi Tüfe, 1 yıllık TL faiz oranı ve döviz sepeti baz alınarak hesaplanır. Stres testleri oluşturulurken baskı endeksi ve diğer endekslere RiskActive tarafından belirlenecek standart bazlı değişimler uygulanır.

Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti.'nden (RiskActive) hizmet almaktadır. Yukarıda belirtildiği üzere gerçekleştirilen risk ölçümleri RiskActive tarafından günlük olarak Genel Müdür ile İç Kontrol Elemanı'na ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır.

Yukarıda belirtilen limitlerin aşılması halinde risklerin azaltılması ve belirlenen limitlerin altına düşürülmesi için alınacak tedbirlere Kurucu'nun Yönetim Kurulu karar verir. Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedürü'nde ve bu prosedür içinde yer alan ve yukarıda özetlenen risk limitlerinde ihtiyaç duyulması halinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

Fon'un Finansal Risk Tabloları ve İlgili Analizler:

Fon'un; "finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri", "faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi", "hisse senedi fiyat riski", "likidite riski tablosu", "döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi", aşağıda açıklanmıştır.



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riskleri Analizi:

	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
Cari Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Finansal Varlıklar	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	0	147.575	16.020.549	30.991.282	210.000.000	15.910	257.175.316
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	0	147.575	16.020.549	30.991.282	210.000.000	15.910	257.175.316
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0	0



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
Önceki Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Finansal Varlıklar	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	0	0	11.461.297	23.165.630	68.333.384	265.403	103.225.714
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	0	0	11.461.297	23.165.630	68.333.384	265.403	103.225.714
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0	0	0

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

Sabit faizli finansal araçlar		Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	24.965.420	15.024.527
	İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar	0	0
Finansal yükümlülükler		0	0
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal yükümlülükler		0	0

Fon'un değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. (31.12.2017: Yoktur.)

Hisse Senedi Fiyat Riski Analizi:

	Endeksteği Değişim	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Dönem Kar/(Zararına Etkisi)	Dönem Kar/(Zararına Etkisi)
BİST 100	10%	--	--



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

NOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

Cari Dönem	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	21.619.038	21.619.038	21.619.038	0	0	0
Takas Borçları	0	0	0	0	0	0
Diğer Borçlar	21.619.038	21.619.038	21.619.038	0	0	0

Önceki Dönem	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	39.739.989	39.739.989	24.739.989	15.000.000	0	0
Takas Borçları	0	0	0	0	0	0
Diğer Borçlar	39.739.989	39.739.989	24.739.989	15.000.000	0	0

Döviz Pozisyonu Tablosu Ve İlgili Duyarlılık Analizi:

Yoktur. (01.01.2017-31.12.2017; Yoktur.)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil olmak üzere diğer finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmüş ve kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal Yükümlülükler

Takas borçları, yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.



**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN ,
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)**

NOT 23- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 24- TMS'YE İLK GEÇİŞ

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.2 No'lu "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013/43 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur.

NOT 25- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2018	31.12.2017
Bankalar		
Vadesiz Mevduat	15.910	265.403
Katılım Hesabı	0	0
Toplam	15.910	265.403

Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2018	31.12.2017
Nakit ve Nakit Benzerleri	15.910	265.403
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	0	0
Faiz Tahakkuku (-)	0	0
Toplam	15.910	265.403

NOT 26- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Dipnot 2'de açıklanan muhasebe politikaları çerçevesinde toplam değerinde/net varlık değerinde artış/azalış, katılma payı ihraç tutarı ve katılma payı iade tutarının etkileri toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunda gösterilmiştir.

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

Yoktur.

