

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2020 - 1. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2020 TARİHLİ FİNANSAL RAPORLAR

Bağımsız Denetim Kuruluşu	YEDİTEPE BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin 31 Mart 2020 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 28 Ocak 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş beyan edilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından incelenmiş 30 Nisan 2019 tarihli sınırlı denetim raporunda olumlu sonuç beyan edilmiştir.

Sonuç

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

Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 01 Haziran 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	760.972	79.664
Finansal Yatırımlar	5	10.317.032	12.233.738
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	5	10.317.032	12.233.738
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Olarak Sınıflandırılan Finansal Varlıklar	5	10.317.032	12.233.738
Ticari Alacaklar		22.202.901	23.411.012
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3,6	21.957.813	23.165.924
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	245.088	245.088
Diğer Alacaklar	7	0	1.478
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	0	1.478
Peşin Ödenmiş Giderler	8	179.018	76.645
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	179.018	76.645
ARA TOPLAM		33.459.923	35.802.537
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		33.459.923	35.802.537
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	9	1.220.140	1.159.983
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	72.460	104.718
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	18.818	17.308
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.311.418	1.282.009
TOPLAM VARLIKLAR		34.771.341	37.084.546
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		114.338	142.684
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		114.338	142.684
Banka Kredileri	12	20.069	10.336
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	94.269	132.348
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		366.408	289.109
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		366.408	289.109
Banka Kredileri	12	366.408	289.109
Ticari Borçlar		82.938	67.074
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	82.938	67.074
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	126.166	1.297.022
Diğer Borçlar		59.818	53.185
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	59.818	53.185
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	470.670	375.283
Kısa Vadeli Karşılıklar		49.343	54.824
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	49.343	54.824
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0
ARA TOPLAM		1.269.681	2.279.181
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.269.681	2.279.181
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		159.843	159.498
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		159.843	159.498
Banka Kredileri	12	159.843	159.498
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		62.843	59.634
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	62.843	59.634
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	4.290.527	5.028.949
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.513.213	5.248.081

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.782.894	7.527.262
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		28.988.447	29.557.284
Ödenmiş Sermaye	16	3.000.000	3.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		5.288	1.844
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.288	1.844
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	5.288	1.844
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		771.512	629.292
Yasal Yedekler	16	771.512	629.292
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		24.211.735	17.262.793
Net Dönem Karı veya Zararı		999.912	8.663.355
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		28.988.447	29.557.284
TOPLAM KAYNAKLAR		34.771.341	37.084.546

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	3.448.426	2.692.325
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.448.426	2.692.325
BRÜT KAR (ZARAR)		3.448.426	2.692.325
Genel Yönetim Giderleri	19	-1.740.717	-1.299.524
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	18.196	18.070
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.323.939	-535.983
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		401.966	874.888
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	509.051	498.345
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	-162.567	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		748.450	1.373.233
Finansman Giderleri	22	-17.151	-19.395
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		731.299	1.353.838
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		268.613	-306.602
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-470.670	-416.262
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	739.283	109.660
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		999.912	1.047.236
DÖNEM KARI (ZARARI)		999.912	1.047.236
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		999.912	1.047.236
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Pay Başına Kazanç</i>	24	0,33330000	0,34910000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		999.912	1.047.236
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.444	959
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	4.305	1.199
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-861	-240
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-861	-240
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.444	959
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.003.356	1.048.195
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.003.356	1.048.195

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.363.262	600.054
Dönem Karı (Zararı)		999.912	1.047.236
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.182.123	855.926
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10,11	112.499	54.468
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	21	1.319.053	517.015
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.033	25.570
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	2.033	25.570
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		17.151	19.395
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	17.151	19.395
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	-268.613	306.602
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-67.124
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	20	0	-67.124
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		556.510	-1.269.768
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	1.916.706	-998.058
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-110.942	-144.036
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	1.478	324
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	-102.373	-6.896
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	15.864	-12.757
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	-1.170.856	-111.268
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	6.633	2.923
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.738.545	633.394
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	-375.283	-33.340
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-141.908	-35.760
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	505.157
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10,11	-141.908	-540.917
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.540.046	-694.761
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		150.000	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	-62.623	-97.637
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	-44.265	12.271
Ödenen Temettüler	16	-1.572.193	-590.000
Ödenen Faiz	12	-10.965	-19.395
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		681.308	-130.467
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		681.308	-130.467
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	79.664	425.809
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	760.972	295.342

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												
	Kar Payları							-1.572.193		-1.572.193		-1.572.193	
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		3.000.000	5.288		771.512	24.211.735	999.912	28.988.447			28.988.447	