

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2020 Tarihli Finansal 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 30 Eylül 2020 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz 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 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından incelenmiş 25 Ekim 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 Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Ekim 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.560.232	79.664
Finansal Yatırımlar	5	9.050.351	12.233.738
Ticari Alacaklar		21.273.428	23.411.012
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3-6	21.053.340	23.165.924
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	220.088	245.088
Diğer Alacaklar	7	0	1.478
Peşin Ödenmiş Giderler	8	209.763	76.645
ARA TOPLAM		34.093.774	35.802.537
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		34.093.774	35.802.537
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	9	1.503.962	1.159.983
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	18.271	104.718
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	13.167	17.308
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.535.400	1.282.009
TOPLAM VARLIKLAR		35.629.174	37.084.546
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		39.985	142.684
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		39.985	142.684
Banka Kredileri	12	11.564	10.336
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	28.421	132.348
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		517.501	289.109
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12	517.501	289.109
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
Ticari Borçlar		94.713	67.074
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	94.713	67.074
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	156.968	1.297.022
Diğer Borçlar		61.615	53.185
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	61.615	53.185
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	348.833	375.283
Kısa Vadeli Karşılıklar		42.915	54.824
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	42.915	54.824
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0
ARA TOPLAM		1.262.530	2.279.181
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.262.530	2.279.181
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	12	192.107	159.498
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		192.107	159.498
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	82.595	59.634
Uzun Vadeli Karşılıklar		0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	3.944.390	5.028.949
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.219.092	5.248.081
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.481.622	7.527.262
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		30.147.552	29.557.284
Ödenmiş Sermaye	16	3.000.000	3.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.848	1.844
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.848	1.844
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-2.848	1.844
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	771.512	629.292

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		24.211.735	17.262.793
Net Dönem Karı veya Zararı		2.167.153	8.663.355
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		30.147.552	29.557.284
TOPLAM KAYNAKLAR		35.629.174	37.084.546

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	9.477.764	8.050.071	3.184.430	2.681.174
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		9.477.764	8.050.071	3.184.430	2.681.174
BRÜT KAR (ZARAR)		9.477.764	8.050.071	3.184.430	2.681.174
Genel Yönetim Giderleri	19	-5.249.869	-3.562.596	-1.946.415	-1.280.061
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	56.677	46.329	20.277	14.780
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-3.063.764	-2.524.947	-164.033	-802.761
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.220.808	2.008.857	1.094.259	613.132
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	2.578.632	1.337.051	1.486.993	380.905
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	-1.478.237	0	-1.150.065	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.321.203	3.345.908	1.431.187	994.037
Finansman Giderleri	22	-62.423	-25.562	-18.819	13.872
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.258.780	3.320.346	1.412.368	1.007.909
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-91.627	-752.414	-327.304	-226.396
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-1.175.013	-1.287.502	-348.833	-393.184
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	1.083.386	535.088	21.529	166.788
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.167.153	2.567.932	1.085.064	781.513
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.167.153	2.567.932	1.085.064	781.513
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.167.153	2.567.932	1.085.064	781.513
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	24	0,72240000	0,85600000	0,36170000	0,26050000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Dipnot Referansı					
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.167.153	2.567.932	1.085.064	781.513
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-4.692	14.755	-7.418	-1.491
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-5.865	18.444	-9.273	-1.863
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	23	1.173	-3.689	1.855	372
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-4.692	14.755	-7.418	-1.491
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.162.461	2.582.687	1.077.646	780.022
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.162.461	2.582.687	1.077.646	780.022

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		5.555.344	900.404
Dönem Karı (Zararı)		2.167.153	2.567.932
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		3.562.376	3.429.457
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10-11	345.071	180.201
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	21	3.058.068	2.487.226
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	5.187	34.072
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	62.423	25.562
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	91.627	752.414
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	20	0	-50.018
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.027.278	-4.169.327
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	3.183.387	-3.765.118
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-920.484	-142.100
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	1.478	324
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	-133.118	-2.379
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	27.639	-127.324
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	-1.140.054	-123.498
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	8.430	-9.232
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		6.756.807	1.828.062
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	-1.201.463	-927.658
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-598.462	-441.148
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9-10-11	0	459.907
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10-11	-598.462	-901.055
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.476.314	-333.980
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		500.000	268.792
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	-237.771	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	-117.930	12.790
Ödenen Temettüler	16	-1.572.193	-590.000
Ödenen Faiz	12	-48.420	-25.562
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.480.568	125.276
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.480.568	125.276
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	79.664	425.809
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	3.560.232	551.085

[illegible]

[illegible]