

**[AZ1] - ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU**

**BYF, Fon Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2021 - 2. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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 Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

Giriş

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimden sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektedir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410, "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başka finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem 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 finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetime göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun görünümünü sağlamadığı kanaatine varmanıza 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, 30 Temmuz 2021

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	20.781	8.182
Finansal Varlıklar	7-20	252.868.942	254.365.577
Diğer Varlıklar	8	11.204.962	12.024.056
TOPLAM VARLIKLAR		264.094.685	266.397.815
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	14.156.455	16.805.634
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		14.156.455	16.805.634
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)	9-10	249.938.230	249.592.181

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Temettü Gelirleri	11	9.056.433	7.989.356	4.545.849	3.930.027
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	11	218.435	220.824	138.068	94.529
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	520.522	432.194	347.209	215.957
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	6.249.426	1.494.092	2.905.545	899.757
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		16.044.816	10.136.466	7.936.671	5.140.270
Yönetim Ücretleri	4-13	-1.320.252	-1.306.776	-660.663	-652.539
Performans Ücretleri	4-13	-2.419.272	-1.179.008	-1.537.138	-393.003
Saklama Ücretleri	13	-95.493	-90.518	-48.194	-47.599
Denetim Ücretleri	13	-4.000	-3.750	-2.000	-1.875
Danışmanlık Ücretleri	13	-27.600	-17.400	-13.800	-8.700
Kurul Ücretleri	13	-24.877	-24.560	-12.397	-12.279
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	13	-195.018	-131.086	-113.998	-55.763
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13-14	-327.851	-2.730.892	-266.362	-2.648.554
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-4.414.363	-5.483.990	-2.654.552	-3.820.312
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		11.630.453	4.652.476	5.282.119	1.319.958
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		11.630.453	4.652.476	5.282.119	1.319.958
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		11.630.453	4.652.476	5.282.119	1.319.958

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		11.297.003	7.848.823
Net Dönem Karı (Zararı)		11.630.453	4.652.476
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-333.450	3.196.347
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	0	467.261
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	5	-2.649.179	-1.603.937
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	7-8	2.315.729	4.333.023
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		11.297.003	7.848.823
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-11.284.404	-5.077.229
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	9	-4.684.404	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-6.600.000	-5.077.229
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		12.599	2.771.594
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		12.599	2.771.594
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23	8.182	261.132
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23	20.781	3.032.726

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		249.592.181	245.621.561
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)		11.630.453	4.652.476
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-11.284.404	-5.077.229
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		249.938.230	245.196.808