

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2021 - 3. 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 Yönetim Kurulu'na

Giriş

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2021 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 notlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Kasım 2021

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		5.728.358	4.012.576
Finansal Yatırımlar			8.411.366	9.197.881
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			8.411.366	9.197.881
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Olarak Sınıflandırılan Finansal Varlıklar	5		8.411.366	9.197.881
Ticari Alacaklar			36.702.031	45.987.115
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3-6		36.702.031	45.987.115
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			0	0
Diğer Alacaklar			4.366	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		4.366	0
Peşin Ödenmiş Giderler			256.261	190.931
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		256.261	190.931
ARA TOPLAM			51.102.382	59.388.503
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			51.102.382	59.388.503
DURAN VARLIKLAR				
Maddi Duran Varlıklar	9		1.420.239	1.591.886
Kullanım Hakkı Varlıkları	11		0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10		68.090	16.061
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.488.329	1.607.947
TOPLAM VARLIKLAR			52.590.711	60.996.450
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			21.167	14.336
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			21.167	14.336
Banka Kredileri	12		21.167	14.336
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12		223.611	447.614
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			223.611	447.614
Banka Kredileri	12		223.611	447.614
Ticari Borçlar			183.378	96.404
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		183.378	96.404
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14		517.949	1.236.824
Diğer Borçlar			216.803	56.941
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		216.803	56.941
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22		368.182	61.652
Kısa Vadeli Karşılıklar			167.055	134.259
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14		167.055	134.259
ARA TOPLAM			1.698.145	2.048.030
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.698.145	2.048.030
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			0	136.016
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			0	136.016
Banka Kredileri	12		0	136.016
Uzun Vadeli Karşılıklar			126.037	96.844
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14		126.037	96.844
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22		6.987.090	8.823.918
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			7.113.127	9.056.778
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			8.811.272	11.104.808
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			43.779.439	49.891.642
Ödenmiş Sermaye	15		6.000.000	3.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			-27.376	-13.437
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-27.376	-13.437

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-27.376	-13.437
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		905.335	771.512
Yasal Yedekler	15	905.335	771.512
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		40.511.509	24.211.735
Net Dönem Karı veya Zararı		-3.610.029	21.921.832
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		43.779.439	49.891.642
TOPLAM KAYNAKLAR		52.590.711	60.996.450

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	12.379.021	9.477.764	3.976.431	3.184.430
Satışların Maliyeti	16	0	0	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		12.379.021	9.477.764	3.976.431	3.184.430
BRÜT KAR (ZARAR)		12.379.021	9.477.764	3.976.431	3.184.430
Genel Yönetim Giderleri	18	-8.648.535	-5.249.869	-4.035.773	-1.946.415
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	92.384	56.677	31.804	20.277
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-9.075.865	-3.063.764	-2.735.224	-164.033
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-5.252.995	1.220.808	-2.762.762	1.094.259
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	1.896.016	2.578.632	504.067	1.486.993
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	-527.222	-1.478.237	-21.284	-1.150.065
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-3.884.201	2.321.203	-2.279.979	1.431.187
Finansman Giderleri	21	-44.573	-62.423	-11.087	-18.819
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-3.928.774	2.258.780	-2.291.066	1.412.368
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		318.745	-91.627	165.518	-327.304
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	22	-1.514.598	-1.175.013	-384.135	-348.833
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	22	1.833.343	1.083.386	549.653	21.529
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.610.029	2.167.153	-2.125.548	1.085.064
DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.610.029	2.167.153	-2.125.548	1.085.064
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-3.610.029	2.167.153	-2.125.548	1.085.064
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.610.029	2.167.153	-2.125.548	1.085.064
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-13.939	-4.692	-20.756	-7.418
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-17.424	-5.865	-25.945	-9.273
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		3.485	1.173	5.189	1.855
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	22	3.485	1.173	5.189	1.855
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-13.939	-4.692	-20.756	-7.418
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-3.623.968	2.162.461	-2.146.304	1.077.646
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-3.623.968	2.162.461	-2.146.304	1.077.646

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.855.256	5.555.344
Dönem Karı (Zararı)		-3.610.029	2.167.153
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		9.231.307	3.562.376
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10,11	373.096	345.071
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		9.071.892	3.058.068
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		60.491	5.187
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	60.491	5.187
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		44.573	62.423
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	44.573	62.423
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22	-318.745	91.627
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		457.972	1.027.278
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	786.515	3.183.387
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	213.192	-920.484
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	-4.366	1.478
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	-65.330	-133.118
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	86.974	27.639
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	-718.875	-1.140.054
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	159.862	8.430
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		6.079.250	6.756.807
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14	-15.926	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	22	-1.208.068	-1.201.463
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-253.478	-598.462
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9,10,11	16.752	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10,11	-270.230	-598.462
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-2.885.996	-1.476.314
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	0	500.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	-353.188	-237.771
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	0	-117.930
Ödenen Temettüler	15	-2.488.235	-1.572.193
Ödenen Faiz		-44.573	-48.420
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.715.782	3.480.568
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.715.782	3.480.568
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	4.012.576	79.664
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	5.728.358	3.560.232

[illegible]