

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-27

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	94.755	156.920
Finansal Yatırımlar	5	133.489.496	90.016.961
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 6	1.204.481.769	1.743.044.758
Diğer Alacaklar		211.836	288.078
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	3	3.699	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		3.092.177	4.474.606
Toplam Dönen Varlıklar		1.341.373.732	1.837.981.323
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	7	31.473.784	29.832.071
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	9.906.842	6.963.021
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8	467.166	369.123
Toplam Duran Varlıklar		41.847.792	37.164.215
TOPLAM VARLIKLAR		1.383.221.524	1.875.145.538

Ekteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	55.507	41.401
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	3.075.740	1.470.492
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	--	489.953
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 6	84.770	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	748.400	1.564.327
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	2.760.741	6.851.098
Diğer Borçlar		1.649.890	959.551
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	13.472.143	9.032.159
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	1.296.200	954.168
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		23.143.391	21.363.149
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	3.564.542	2.607.428
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	2.100.598	2.024.098
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	357.650.251	520.667.212
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		363.315.391	525.298.738
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	13	18.000.000	18.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	13	42.227.010	42.227.010
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	13	(1.119.324)	(800.978)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	12.421.300	9.641.376
Geçmiş Yıllar Karları	13	1.240.121.492	904.190.235
Dönem Net Karı/ (Zararı)		(296.715.405)	370.612.624
Ödenen Kar Payı Avansları (-)		(18.172.331)	(15.386.616)
Toplam Özkaynaklar		996.762.742	1.328.483.651
TOPLAM KAYNAKLAR		1.383.221.524	1.875.145.538

Ekteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2023	
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	450.083.518	364.679.581	(7.161.597)	96.816.726
Satışların Maliyeti (-)	14	--	--	--	--
Brüt Kar		450.083.518	364.679.581	(7.161.597)	96.816.726
Genel Yönetim Giderleri (-)		(137.587.226)	(78.803.245)	(32.202.539)	(38.236.261)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		52.532	768.641	21.865	304.431
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(271.314.340)	(90.963.946)	(96.807.547)	(32.493.723)
Esas Faaliyet Karı		41.234.484	195.681.031	(136.149.818)	26.391.173
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	32.037.565	22.115.758	13.403.011	7.403.278
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(162.004)	--	(162.004)	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Zararı		73.110.045	217.796.789	(122.908.811)	33.794.451
Finansman Giderleri (-)	18	(806.706)	(1.255.330)	(463.202)	(213.546)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)		(352.699.514)	(330.432.470)	(90.765.809)	(173.231.008)
Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)		(280.396.175)	(113.891.011)	(214.137.822)	(139.650.103)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		(16.319.230)	(102.926.190)	37.687.128	(56.730.300)
Dönem Vergi Gideri	19	(41.770.595)	(31.965.371)	(12.461.641)	(14.843.456)
Ertelenmiş Vergi Gideri	19	25.451.365	(70.960.819)	50.148.769	(41.886.844)
Dönem Net Zararı		(296.715.405)	(216.817.201)	(176.450.694)	(196.380.403)
Dönem Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		(296.715.405)	(216.817.201)	(176.450.694)	(196.380.403)
Pay Başına Kayıp					
Pay Başına Kayıp	20	(16,4842)	(12,0454)	(9,8028)	(10,9100)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları	12	(454.774)	(169.864)	(224.034)	(132.239)
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)					
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	19	136.428	50.959	67.206	41.553
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(318.346)	(118.905)	(156.828)	(90.686)
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		(297.033.751)	(216.936.106)	(176.607.522)	(196.471.089)
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		(297.033.751)	(216.936.106)	(176.607.522)	(196.471.089)

Ekteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				Birikmiş Karlar/Zararlar			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/Zararı	Kar Payı Avansları	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023 Bakiyesi	6.000.000	33.742.468	7.762.592	(401.189)	376.506.374	558.096.529	--	981.706.774
Transfer	--	--	1.878.807	--	556.217.722	(558.096.529)	--	--
Sermaye Artırımı	12.000.000	8.484.669	--	--	(20.484.669)	--	--	--
Ödenen Kar Payı Avansları	--	--	--	--	--	--	(15.386.655)	(15.386.655)
Temettü Ödemesi	--	--	--	--	(8.046.799)	--	--	(8.046.799)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	(118.905)	--	(216.817.201)	--	(216.936.106)
30 Eylül 2023 Bakiyesi	18.000.000	42.227.137	9.641.399	(520.094)	904.192.628	(216.817.201)	(15.386.655)	741.337.214
1 Ocak 2024 Bakiyesi	18.000.000	42.227.010	9.641.376	(800.978)	904.190.235	370.612.624	(15.386.616)	1.328.483.651
Transfer	--	--	2.779.924	--	367.832.700	(370.612.624)	--	--
Ödenen Kar Payı Avansları	--	--	--	--	--	--	(18.172.331)	(18.172.331)
Temettü Ödemesi	--	--	--	--	(31.901.443)	--	15.386.616	(16.514.827)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	(318.346)	--	(296.715.405)	--	(297.033.751)
30 Eylül 2024 Bakiyesi	18.000.000	42.227.010	12.421.300	(1.119.324)	1.240.121.492	(296.715.405)	(18.172.331)	996.762.742

Ekteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023
A. İşletme Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		46.578.302	29.680.958
Dönem Net Zararı		(296.715.405)	(216.817.201)
Dönem Net Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		367.260.883	426.190.971
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7 8 9	9.970.892	8.186.524
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12	749.866	617.789
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18	806.337	1.254.301
Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	16.319.230	102.926.190
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasıyla İlgili Düzeltmeler		162.004	--
Parasal Kazanç		339.252.554	313.206.167
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		10.979.413	(165.045.608)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(67.232.348)	(62.648.548)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	78.489.494	(101.274.281)
Faaliyetler İle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		204	(211)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		1.378.730	(1.664.997)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	(318.256)	524.498
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	(2.282.038)	(106.187)
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		943.627	124.118
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		81.524.891	44.328.162
Vergi İadeleri/Ödemeleri	19	(34.946.589)	(14.647.204)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(9.836.750)	(2.166.962)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7 8	93.242	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	7 8	(9.929.992)	(2.166.962)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(36.762.298)	(27.798.756)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	10	(335.597)	(2.472.795)
Ödenen Temettüleri	13	(16.514.827)	(8.048.809)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri/ (Çıkışları)	9	(1.650.872)	(1.411.688)
Ödenen Kar Payı Avansları	13	(18.172.331)	(15.386.655)
Ödenen Faiz	18	(88.671)	(478.809)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		(20.746)	(284.760)
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	156.920	572.047
E. Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(41.419)	(190.314)
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (D+E)	4	94.755	96.973

Ekteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket"), Arz Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. unvanıyla 1 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup, şirket unvanının değiştirilmesi hususundaki esas sözleşme değişikliği talebi Sermaye Piyasa Kurulu'nca olumlu karşılanmış ve söz konusu değişiklik 12 Nisan 2017 tarihinde tescil edilerek 18 Nisan 2017 tarih ve 3998 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11 Mart 2016 tarihli ve GPYŞ/PY.6/228 numaralı faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetlerinde bulunulması uygun görülmüştür. Bu yetki belgesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27 Nisan 2017 tarih ve GSPYŞ/PY.1/227 sayılı yetki belgesi ile iptal edilerek yenilenen faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetlerinde bulunması uygun görülmüştür.

Şirket'in ana faaliyet merkezi Barbaros Mahallesi, Başak Cengiz Sokak Varyap Meridian Sitesi V6 Blok No: 1/F Ataşehir/İstanbul'dur. Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 34 kişidir (31 Aralık 2023: 26 kişi).

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 18.000.000 TL (31 Aralık 2023: 18.000.000 TL) tutarındadır. Şirket'in ana sermayedarları Ayhan Özgürel, Mehmet Sami Saylan ve Murat Onuk'tur.

Şirket'in kurucusu olduğu ve yönettiği yirmi dokuz adet yatırım fonu bulunmaktadır. İlgili fonlar aşağıdaki gibidir:

- Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Startupfon Tohum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sekizinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknopark İstanbul Yüksek Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Artaş Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbirinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onikinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Upily Ventures Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onüçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ondördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)
 - Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbeşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)
- (*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ilgili fonların ihracı gerçekleşmemiştir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TFRS) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından yayınlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte TFRS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Türk parasının satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2024'te sona eren dokuz aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık konsolide finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %343 olmuştur (31 Aralık 2023: %268).

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385
31 Aralık 2022	1.128,45	2,23861

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar, 30 Eylül 2024 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihli finansal tabloları, 30 Ekim 2024 tarihli 2024/161 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, yasal olarak uygulanabilen bir hak bulunması ve işlemin net tutarda gerçekleştirilmesi eğiliminin olması durumlarında bilançoda netleştirilerek net tutar üzerinden gösterilmektedir.

2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında ve hatalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmekte, muhasebe tahminlerinde değişiklikler ise cari dönem finansal tablolarında kâr zarar ile ilişkilendirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, şirketin finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Özet finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen standartlarda yapılan değişiklikler:

Bulunmamaktadır.

a) 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

- TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

- TMS 21 Değişiklikleri - Konvertibl olmama
- TSRS 1 Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler
- TSRS 2 İklimle ilgili açıklamalar

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

- UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- UFRS 19 Kamuya Karşı Sorumluluğu Olmayan İştirakler

2.6 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak varsayımlar yapar. Kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir. Başlıcaları aşağıdaki gibidir:

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

b) Ertelenmiş vergi varlıkları gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlarından faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlıklarının tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.

Şirket ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinde Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafları kurucusu ve yönetici olduğu Not 1'de açıklanan yatırım fonlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri ile ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

a) Borç ve Alacak Bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacaklarının detayı aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	235.202.045	251.010.150
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	121.229.692	127.983.265
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.184.304	953.861
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	7.143.530	30.620.943
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	37.516.569	52.313.815
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	293.599.149	721.347.781
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	464.360.094	477.735.149
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.543.843	25.149.364
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	39.380.728	53.666.117
Teknogirişim Girişim Sermaye Yatırım Fonu	--	1.186.866
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	287.696	3.160
Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	1.059.762
Teknopark İstanbul Yüksek Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	2.905
Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	2.905
Startupfon Tohum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	2.905
Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	2.905
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	2.905
Artaş Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	34.119	--
	1.204.481.769	1.743.044.758

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
Henngam Saat A.Ş.	3.699	--
	3.699	--

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Teknogirişim Girişim Sermaye Yatırım Fonu	84.770	--
	84.770	--

b) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2024 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 51.903.771 TL'dir (1 Ocak-30 Eylül 2023: 25.748.544 TL). Üst yönetim; yönetim kurulu başkan, başkan vekili, üyeleri ve genel müdür olarak belirlenmiştir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücret ve huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Alış ve Satış Bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflara olan hasılat detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hasılat	1 Ocak-30 Eylül 2024			1 Ocak-30 Eylül 2023		
	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.142.541	9.414.474	50.103.455	13.833.087	10.085.737	68.975.064
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.055.452	10.245.172	26.407.764	13.133.105	9.441.245	--
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	517.485	--	--	419.805	--	--
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.245.419	4.134.471	--	3.360.788	4.182.771	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.929.830	--	--	1.496.350	--	--
Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	7.484.485	--	--	606	--	--
Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.609.968	--	--	--	--	--
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	897.961	--	--	846.206	--	--
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	32.690.812	75.401.106	--	23.383.453	28.331.873	--
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	20.149.717	49.770.855	112.722.854	14.321.838	50.576.558	119.484.577
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	620.168	--	287.696	310.100	--	--
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.780.759	1.464.472	--	2.496.418	--	--
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	580.297	--	--	--	--	--
Yedinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	115.024	--	--	--	--	--
Upily Ventures Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	332.002	--	--	--	--	--
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.018.603	--	--	--	--	--
Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	19.377	--	--	--	--	--
Artaş Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	129.676	--	--	--	--	--
Onbirinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	565.526	--	--	--	--	--
Onikinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	246.097	--	--	--	--	--
	110.131.199	150.430.550	189.521.769	73.601.756	102.618.184	188.459.641

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Alış ve Satış Bakiyeleri (Devamı)

	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri		
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.744	--
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.744	--
Sekizinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	9.600	--
Dokuzuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	10.659	--
Onuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	9.600	--
Onbirinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.811	--
Onikinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.101	--
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.632	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.143	--
Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	9.600	--
Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu	60.229	--
Onuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu	66.174	--
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.589	--
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	5.925	--
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	3.393	--
Teknopark İstanbul Yüksek Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	20.160	--
Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	89.774	--
Artaş Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	535	--
	302.413	--

Şirket'in ilişkili taraflara olan ve yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan gelir/giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-30 Eylül 2023
	Değer artış kazançları/ (kayıpları)	Değer artış kazançları/ (kayıpları)
Yatırım faaliyetleri gelir/giderleri		
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.029.351	(22.955)
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	563.912	122.551
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	445.791	3.758
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	400.677	973.085
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.206.493	244.412
Teknopark İstanbul Derin Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.374	(4.530)
	4.650.599	1.316.321

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Alış ve Satış Bakiyeleri (Devamı)

	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-30 Eylül 2023
	Performans karşılık geliri tahakkuk azalışları	Performans karşılık geliri tahakkuk azalışları
Esas faaliyetlerden giderler		
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	118.176	595.809
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.522.566	10.516.456
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	237.349.612	40.251.760
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	20.810.744
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.393.085	4.276.724
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	956.227	903.086
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	13.966.808	13.553.845
	271.306.474	90.908.424

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	94.755	156.920
	94.755	156.920

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	3.928.962	7.794.480
Arz Portföy - AZ3 - Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.189.057	2.105.551
Arz Portföy - AIV - Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.747.817	1.888.302
Arz Portföy - AR1 - Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	3.054.004	2.823.641
Ziraat Portföy - TCA Fonu	17.335.557	12.626.770
Ziraat Portföy - ZPF Fonu	--	52.086.742
Arz Portföy - AZ8 -Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	3.761.277	2.784.936
Arz Portföy - AZ9 - Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.027.130	2.308.514
Arz Portföy - ZG7 - Teknopark İstanbul	72.650	25.994
Derin Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu		
KTV-KT Portföy Kısa Vadeli Kira Sertifikaları Katılım Fonu	12.044.102	--
KSV-KT Portföy Kısa Vadeli Katılım Serbest Fonu	64.998.160	--
KLU - KT Portföy Para Piyasası Katılım Fonu	12.901.303	--
VFK - Ziraat Portföy İkinci Kısa Vadeli Kira	1.212.887	--
Gr Altın (*)	6.216.590	5.572.031
	133.489.496	90.016.961

(*) 30 Eylül 2024: 2.037 gram altın (31 Aralık 2023: 2.034 gram altın) tutarından oluşmaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	1.204.481.769	1.743.044.758
	1.204.481.769	1.743.044.758
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar		
Diğer ticari borçlar (*)	586.201	385.550
Gider tahakkukları	246.969	1.178.777
	833.170	1.564.327

(*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

Ticari borçlardaki ilişkili taraf bakiyeleri Not 3'te açıklanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet							
Taşıt araçları	25.090.511	6.693.579	(3.357.942)	28.426.148	6.302.326	--	34.728.474
Döşeme ve demirbaşlar	10.209.234	2.069.900	--	12.279.134	1.694.452	(312.546)	13.661.040
Özel maliyetler	3.972.003	745.204	--	4.717.207	1.457.431	--	6.174.638
	39.271.748	9.508.683	(3.357.942)	45.422.489	9.454.209	(312.546)	54.564.152
Birikmiş amortisman							
Taşıt araçları	7.998.995	5.205.498	(3.249.239)	9.955.254	4.925.813	--	14.881.067
Döşeme ve demirbaşlar	2.017.650	2.111.783	--	4.129.433	1.788.352	(57.300)	5.860.485
Özel maliyetler	706.183	799.548	--	1.505.731	843.085	--	2.348.816
	10.722.828	8.116.829	(3.249.239)	15.590.418	7.557.250	(57.300)	23.090.368
Net kayıtlı değer	28.548.920			29.832.071		(255.246)	31.473.784

Dönem içinde muhasebeleştirilen maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü kaybı bulunmamaktadır. Dönem içerisindeki amortisman giderleri Not 15'te açıklanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	31 Aralık 2023	İlaveler	30 Eylül 2024
Maliyet					
Haklar	1.477.952	98.629	1.576.581	475.783	2.052.364
	1.477.952	98.629	1.576.581	475.783	2.052.364
Birikmiş itfa payı					
Haklar	801.185	406.273	1.207.458	377.740	1.585.198
	801.185	406.273	1.207.458	377.740	1.585.198
Net kayıtlı değeri	676.767		369.123		467.166

Dönem içerisindeki itfa payı giderleri Not 15'te açıklanmıştır.

NOT 9 - KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kullanım Hakkı Varlığı

	1 Ocak 2023	İlaveler	31 Aralık 2023	İlaveler	30 Eylül 2024
Maliyet					
Bina	11.025.917	--	11.025.917	4.979.723	16.005.640
	11.025.917	--	11.025.917	4.979.723	16.005.640
Birikmiş amortisman					
Bina	1.653.888	2.409.008	4.062.896	2.035.902	6.098.798
	1.653.888	2.409.008	4.062.896	2.035.902	6.098.798
Net kayıtlı değeri	9.372.029		6.963.021		9.906.842

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2024 dönemi itibarıyla ödenen kira tutarı 1.650.872 TL'dir (1 Ocak-30 Eylül 2023: 1.411.688 TL).

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerinin bilgisi Not 10'da açıklanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Kısa vadeli borçlanmalar				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları - TL (*)	--	--	31%	489.953
Kiralama işlemlerinden borçlar	21%	3.075.740	21%	1.470.492
Kredi kartı borçları	--	55.507	--	41.401
		3.131.247		2.001.846
Uzun vadeli borçlanmalar				
Kiralama işlemlerinden borçlar	21%	3.564.542	21%	2.607.428
		3.564.542		2.607.428

(*) Taahhüt kredilerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
0-3 ay	768.935	853.095
3-12 ay	2.362.312	1.148.751
1-2 yıl	3.564.542	2.607.428
	6.695.789	4.609.274

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Alınan/Verilen Teminat Ve Rehinler

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla vermiş olduğu teminatı bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 10.000 TL tutarında alınan teminatı bulunmaktadır .

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde rehin bulunmamaktadır.

Davalar

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket lehine açılmış dava bulunmamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış itiraz davası bulunmamaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Personel borçlar	891	--
Ödenecek personel gelir vergileri	1.614.390	5.186.647
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.145.460	1.664.451
	2.760.741	6.851.098

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Kısa vadeli borç karşılıkları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin karşılığı	1.296.200	954.168
	1.296.200	954.168

Kısa vadeli borç karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	954.168	1.125.672
Dönem içerisindeki artış/azalış	593.883	271.003
Parasal kayıp	(251.851)	(442.507)
Dönem sonu	1.296.200	954.168

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Uzun vadeli borç karşılıkları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	2.100.598	2.024.098
	2.100.598	2.024.098

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	2.024.098	1.315.459
İskonto maliyeti	34.412	24.928
Cari hizmet maliyeti	121.572	667.772
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	454.775	533.052
Parasal kayıp	(534.259)	(517.113)
Dönem sonu itibarıyla	2.100.598	2.024.098

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21,70 enflasyon oranı ve %25,70 iskonto oranı varsayımına göre, %3,12 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

NOT 13 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Şirket’in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ayhan Özgürel	33%	6.000.000	45%	8.100.000
Mehmet Sami Saylan	33%	6.000.000	45%	8.100.000
Murat Onuk	33%	6.000.000	10%	1.800.000
		18.000.000		18.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		42.227.010		42.227.010
		60.227.010		60.227.010

Şirket’in sermayesi 18.000.000 TL ’dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 18.000.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Şirket, 8 Mart 2024 tarihli 2024/35 numaralı karar ile ortaklardan Ayhan Özgürel beheri 1 TL değerinde olan 2.100.000 TL’lik hissesini ve Mehmet Sami Saylan beheri 1 TL değerinde olan 2.100.000 TL’lik hissesini ortaklardan Murat Onuk’a devretmiştir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Sermaye Artırımı

Şirket 12 Temmuz 2023 tarihli Genel Kurul Kararı ile sermayesini 12.000.000 TL tutarında tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere artırmıştır. Yine aynı Genel Kurul Kararı ile Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000 TL'den 30.000.000 TL'ye çıkartılmıştır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	12.421.300	9.641.376
	12.421.300	9.641.376

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderleri

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	(1.119.324)	(800.978)
	(1.119.324)	(800.978)

Temettü Ödemesi

Şirket, 2023 dönemi için geçmiş yıllar karlarından ve olağanüstü yedek akçelerinden kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 8.046.799 TL temettü ödemesi kararı almış olup pay sahiplerine ödemiştir.

Şirket, 2024 yılında geçmiş yıllar karlarından ve olağanüstü yedek akçelerinden kanuni ihtiyatlar düşüldükten sonra 31.901443 TL temettü ödemesi kararı almış olup pay sahiplerine ödemiştir.

Geçmiş Yıl Karları

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar karlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıl karları	1.240.039.082	903.783.222
Olağanüstü yedekler	82.410	407.013
	1.240.121.492	904.190.235

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - HASILAT

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Portföy yönetim gelirleri	110.131.199	73.601.756	35.768.346	23.938.980
Performans ücret gelirleri (*)	150.430.550	102.618.184	26.907.750	58.576.814
Performans ücret gelirleri tahakkukları (**)	189.521.769	188.459.641	(69.837.693)	14.300.932
	450.083.518	364.679.581	(7.161.597)	96.816.726

(*) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere, gayrimenkul yatırım fonlarının portföyünde yer alan gayrimenkulleri kiraya vermesi ile elde ettiği kira gelirinin %20'si oranında alınan performans ücretlerinden oluşmaktadır.

(**) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere katılma payı değer artışı, ilgili dönemin TÜFE artışını geçtiği takdirde fona alınan varlığın, gerçeğe uygun değeri ile alış değerinin TÜFE ile artırılmış tutarı arasında pozitif farkın %20'si kadar performans geliri oluşmaktadır.

NOT 15 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri	100.591.466	54.788.561	19.394.341	29.805.000
	100.591.466	54.788.561	19.394.341	29.805.000

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri	9.970.892	8.186.524	3.888.097	2.597.250
	9.970.892	8.186.524	3.888.097	2.597.250

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Performans ücret gelir tahakkuku azalışları (*)	271.306.474	90.908.424	96.803.752	32.455.492
Diğer giderler	7.866	55.522	3.795	38.231
	271.314.340	90.963.946	96.807.547	32.493.723

(*) İlgili fonların ihraç belgelerinde yer aldığı üzere katılma payı değer artışı, ilgili dönemin TÜFE artışını geçtiği takdirde fona alınan varlığın, gerçeğe uygun değeri ile alış değerinin TÜFE ile artırılmış tutarı arasında pozitif farkın %20'si kadar tahakkuk ettirilen performans ücret gelir tahakkuk azalışlarından oluşmaktadır.

NOT 17 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Yatırım fonu değerlendirme gelirleri	20.164.217	7.198.248	11.368.854	--
Fon satış karları	9.985.025	12.740.554	1.334.633	6.859.300
Altın değerlendirme gelirleri	1.879.936	4.050	697.057	--
Vadeli mevduat kar payı gelirleri	8.387	2.172.906	2.467	543.978
	32.037.565	22.115.758	13.403.011	7.403.278

NOT 18 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Finansman giderleri				
Banka finansman ve komisyon giderleri	806.337	1.254.301	463.187	213.251
Diğer giderler	369	1.029	15	295
	806.706	1.255.330	463.202	213.546

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 - GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye'de 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kurum kazançları için %20 oranında belirlenmiştir. 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kanunun geçici 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25 olarak uygulanacaktır. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarih ve 30659 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 7456 sayılı "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile Kurumlar vergisi oranını 5 puan artırılmıştır. Bu değişiklik ile kurumlar vergisi oranı %25'ten %30'a çıkartılmış olup yeni oran 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere geçerli olacaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	41.770.595	38.103.453
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(28.298.452)	(29.071.294)
Ödenecek kurumlar vergisi	13.472.143	9.032.159
	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-30 Eylül 2023
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı		
Kurumlar vergisi karşılığı	(41.770.595)	(31.965.371)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25.451.365	(70.960.819)
Vergi gelir/gideri	(16.319.230)	(102.926.190)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2024 yılı için %30'dur (31 Aralık 2023: %30).

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri	Toplam geçici farklar	Toplam geçici farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Performans ücretleri düzeltmesi	(1.194.831.084)	(1.734.410.211)	(358.449.325)	(520.323.063)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	2.306.837	(563.837)	692.051	(169.151)
Kıdem tazminatı karşılığı	2.100.598	2.024.098	630.179	607.229
İzin karşılığı düzeltmesi	1.296.200	954.168	388.860	286.250
Kredi düzeltmesi	(152.765)	(337.059)	(45.830)	(101.118)
Kullanım hakkı varlık ve yükümlülükleri	(3.266.560)	(2.885.101)	(979.968)	(865.530)
Diğer düzeltmeler	379.270	(339.431)	113.782	(101.829)
Ertelenen vergi varlıkları			1.824.872	893.479
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(359.475.123)	(521.560.691)
Ertelenen Vergi Varlıkları/Yükümlülükleri, Net			(357.650.251)	(520.667.212)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	(520.667.212)	(306.638.017)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	136.428	50.960
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25.451.365	(70.960.819)
Parasal kazanç	137.429.168	102.014.601
Dönem sonu bakiyesi	(357.650.251)	(275.533.275)

Dönem vergi (gelirinin) /giderinin dönem karı/ (zararı) ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Vergi öncesi dönem karı/ (zararı)	(280.396.175)	(113.891.011)
%30 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi (30 Eylül 2023: %30)	84.118.853	34.167.303
KKEG vergi etkisi	(4.584.919)	(1.425.557)
Enflasyon düzeltme etkisi	(95.853.164)	(135.667.936)
Vergi geliri/(gideri)	(16.319.230)	(102.926.190)

NOT 20 - PAY BAŞINA KAYIP

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Net dönem zararı	(296.715.405)	(216.817.201)	(176.450.694)	(196.380.403)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	18.000.000	18.000.000	18.000.000	18.000.000
Pay başına kayıp (TL)	(16,4842)	(12,0454)	(9,8028)	(10,9100)

NOT 21 – KUR RİSKİ

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı satın alma işlemleri ve banka kredileri nedeniyle kur riskine maruz kalabilmektedir. Şirket kur riskini ileri vadeli yabancı para alım/satım ve yabancı para opsiyon işlemleri yaparak yönetebilir.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in yöneticisi olduğu fonlardan Onüçüncü Girişim Sermayesi, Ondördüncü Girişim Sermayesi ve Onbeşinci Girişim Sermayesi Yatırım fonlarının ihraç belgeleri SPK tarafından onaylanmış olup, raprolama tarihi itibarıyla henüz ihraçları gerçekleşmemiştir.

NOT 23 - DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.