

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

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
SINIRLI DENETİM RAPORU, ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR**

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 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı 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 ("KGGK") 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, 6 Ağustos 2025

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.....	6-28

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	325.940	139.906
Finansal Yatırımlar	5	231.818.590	138.499.147
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	--	--
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 6	741.078.778	1.572.556.222
Diğer Alacaklar		211.537	247.064
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	3	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		9.702.310	1.688.312
Toplam Dönen Varlıklar		983.137.155	1.713.130.651
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	7	27.794.395	38.027.157
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	11.227.774	11.055.096
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8	563.768	547.401
Toplam Duran Varlıklar		39.585.937	49.629.654
TOPLAM VARLIKLAR		1.022.723.092	1.762.760.305

Ekteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	167.653	151.750
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	4.652.369	3.588.589
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	--	--
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.603.270	839.065
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	4.807.973	10.430.420
Diğer Borçlar		1.443.657	3.396.892
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	16.292.090	12.498
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	2.226.900	1.576.256
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		31.193.912	19.995.470
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	2.905.902	3.552.709
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	3.154.986	2.728.362
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	218.427.416	468.824.484
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		224.488.304	475.105.555
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	13	18.000.000	18.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	13	56.675.532	56.675.532
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	13	(1.484.847)	(1.436.731)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	18.329.156	15.401.132
Geçmiş Yıllar Karları	13	1.183.508.369	1.537.619.805
Dönem Net Karı/ (Zararı)		(507.987.334)	(317.284.170)
Ödenen Kar Payı Avansları (-)		--	(41.316.288)
Toplam Özkaynaklar		767.040.876	1.267.659.280
TOPLAM KAYNAKLAR		1.022.723.092	1.762.760.305

Ekteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan– 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan– 30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	161.308.705	566.936.800	86.235.204	368.884.164
Satışların Maliyeti (-)	14	--	--	--	--
Brüt Kar		161.308.705	566.936.800	86.235.204	368.884.164
Genel Yönetim Giderleri (-)		(99.604.183)	(130.666.147)	(49.633.894)	(38.865.798)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		93.652	38.024	42.836	17.884
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(607.125.242)	(216.370.431)	(3.754.863)	310.271.981
Esas Faaliyet Karı		(545.327.068)	219.938.246	32.889.283	640.308.231
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	70.993.243	23.104.926	26.441.473	6.719.288
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Zararı		(474.333.825)	243.043.172	59.330.756	647.027.519
Finansman Giderleri (-)	18	(787.852)	(425.909)	(412.092)	(192.525)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	20	(188.490.652)	(324.770.789)	(67.388.936)	(116.786.200)
Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)		(663.612.329)	(82.153.526)	(8.470.272)	530.048.794
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		155.624.995	(66.962.317)	(13.804.156)	(191.543.493)
Dönem Vergi Gideri	19	(27.751.267)	(36.340.082)	(15.603.769)	(13.469.883)
Ertelenmiş Vergi Gideri	19	183.376.262	(30.622.235)	1.799.613	(178.073.610)
Dönem Net Zararı		(507.987.334)	(149.115.843)	(22.274.428)	338.505.301
Dönem Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		(507.987.334)	(149.115.843)	(22.274.428)	338.505.301
Pay Başına Kayıp					
Pay Başına Kayıp	21	(28,2215)	(8,2842)	(1,2375)	18,8059
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları					
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	(68.739)	(286.094)	(430.918)	(195.093)
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	19	20.623	85.827	129.273	58.527
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(48.116)	(200.267)	(301.645)	(136.566)
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		(508.035.450)	(149.316.110)	(22.576.073)	338.368.735
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		(508.035.450)	(149.316.110)	(22.576.073)	338.368.735

Ekteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	Birikmiş Karlar/Zararlar		Kar Payı Avansları	Toplam Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/Zararı		
1 Ocak 2024 Bakiyesi	18.000.000	56.675.532	11.954.380	(993.134)	1.121.109.174	459.524.110	(19.077.929)	1.647.192.133
Transfer	--	--	3.446.752	--	456.077.358	(459.524.110)	--	--
Ödenen Kar Payı Avansları	--	--	--	--	--	--	(22.531.817)	(22.531.817)
Temettü Ödemesi	--	--	--	--	(39.563.739)	--	19.077.929	(20.485.810)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	(200.267)	--	(149.115.843)	--	(149.316.110)
30 Haziran 2024 Bakiyesi	18.000.000	56.675.532	15.401.132	(1.193.401)	1.537.622.793	(149.115.843)	(22.531.817)	1.454.858.396
1 Ocak 2025 Bakiyesi	18.000.000	56.675.532	15.401.132	(1.436.731)	1.537.619.805	(317.284.170)	(41.316.288)	1.267.659.280
Transfer	--	--	2.928.024	--	(320.212.194)	317.284.170	--	--
Ödenen Kar Payı Avansları	--	--	--	--	(33.899.242)	--	41.316.288	7.417.046
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	(48.116)	--	(507.987.334)	--	(508.035.450)
30 Haziran 2025 Bakiyesi	18.000.000	56.675.532	18.329.156	(1.484.847)	1.183.508.369	(507.987.334)	--	767.040.876

Ekteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ
TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.449.566)	54.680.968
Dönem Net Zararı		(507.987.334)	(149.115.843)
Dönem Net Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(183.810.728)	392.163.716
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7 8 9	9.746.259	7.542.038
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12	1.623.706	832.882
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18	787.852	425.471
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından	7 8	--	--
Kaynaklanan Kayıplar/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler			
Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	(155.624.995)	66.962.317
Parasal Kazanç		(40.343.550)	316.401.008
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		701.820.171	(156.254.410)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(114.867.325)	(47.930.212)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	831.477.444	(106.745.749)
Faaliyetler İle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		35.527	371
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(8.013.998)	(294.341)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	(5.622.447)	(2.878.723)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	764.205	(173.619)
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(1.953.235)	1.767.863
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		10.022.109	86.793.463
Vergi İadeleri/Ödemeleri	19	(11.471.675)	(32.112.495)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.397.151)	(10.331.342)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından	7 8	(1.397.151)	(10.331.342)
Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)			
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		4.129.358	(44.351.606)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	10	--	(448.727)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	35.277	--
Ödenen Temettüleri	13	--	(20.485.810)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri/ (Çıkışları)	9	(3.286.501)	(850.809)
Ödenen Kar Payı Avansları	13	7.417.046	(22.531.817)
Ödenen Faiz	18	(36.464)	(34.443)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		1.282.641	(1.980)
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	139.906	194.565
E. Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(1.096.607)	(38.581)
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (D+E)	4	325.940	154.004

Ekteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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'na 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 37 kişidir (31 Aralık 2024: 37 kişi).

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 18.000.000 TL (31 Aralık 2024: 18.000.000 TL) tutarındadır. Şirket'in ana sermayedarları Ayhan Özgürel ve Murat Onuk'tur.

Şirket'in kurucusu olduğu ve yönettiği otuz 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 Proje 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. 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. Sekizinci 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. 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. Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbeşinci 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. Onaltıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu(*)
- Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onyedinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu(*)

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilgili fonların ihracı gerçekleşmemiştir.

(**) Fon 3 Temmuz 2025 tarihi itibarıyla içtüzüğünün terkinin bildirilmiştir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025'te sona eren altı 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 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık konsolide finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları 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 Haziran 2025 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %220 olmuştur (31 Aralık 2024: %291).

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3.132,17	1
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35049
31 Aralık 2023	1.859,38	1,68452

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, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolar, 30 Haziran 2025 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.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihli finansal tabloları, 6 Ağustos 2025 tarihli 2025/124 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Tarihli 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren altı aylık ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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.

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama (Devamı)

- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 zararlardan 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 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.466.597	279.107.978
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.560.884	238.525.966
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.768.164	1.570.133
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	571.303	25.789.145
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	9.163.030	56.023.324
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	211.468.272	318.766.245
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	484.244.414	599.682.580
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	9.216.713	23.707.331
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	21.164.675	24.786.235
Sekizinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	39.808
Teknogirişim Girişim Sermaye Yatırım Fonu	454.726	1.148.939
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	119.604
Teknopark İstanbul Yüksek Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	2.822.237
Onbirinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	466.697
	741.078.778	1.572.556.222

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borcu bulunmamaktadır.

b) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 12.549.949 TL'dir (1 Ocak-30 Haziran 2024: 63.636.268 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 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025			1 Ocak-30 Haziran 2024		
	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları	Portföy Yönetim Gelirleri	Performans Gelirleri	Performans Ücret Gelirleri Tahakkukları
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	11.592.508	8.799.590	--	11.183.513	8.106.831	84.136.717
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.194.705	9.365.311	--	11.858.601	7.789.807	67.181.901
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	422.430	--	--	445.456	--	--
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.656.726	3.161.187	--	2.788.759	3.411.462	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.578.742	--	--	1.661.181	--	--
Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.552.090	--	--	6.444.587	--	--
Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.698.049	--	--	4.606.050	--	--
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	818.657	--	--	768.091	--	--
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	13.538.001	--	--	30.202.637	93.489.596	--
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	16.953.563	38.885.789	--	15.727.068	38.542.046	169.662.676
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	700.165	--	--	512.477	--	597.698
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	5.817.751	--	--	3.719.534	1.815.795	--
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	279.323	--	--	465.897	--	--
Sekizinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	8.406.546	--	--	--	--	--
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	--	1.262.962	--	--
Startupfon Tohum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	123.728	--	--	89.813	--	--
Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	80.380	--	--	16.450	--	--
Onuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	241.479	--	--	285.729	--	--
Onbirinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.175.819	--	--	79.467	--	--
Onikinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	283.519	--	--	--	--	--
Onüçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	9.389.646	--	--	--	--	--
Onbeşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.593.001	--	--	--	--	--
	101.096.828	60.211.877	--	92.118.272	153.155.537	321.578.992

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**c) Alış ve Satış Bakiyeleri (Devamı)**

	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri		
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	2.258
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	2.258
Sekizinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	52.733	9.875
Dokuzuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	465	13.806
Onuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	54.984	9.875
Onbirinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	3.641
Onikinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	5.311
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	152	2.115
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	361
Ondördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	10.429	--
Onbeşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	59.834	--
Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	9.877	9.875
Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.429	75.438
Onuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu	9.964	83.152
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	2.058
Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.270	--
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	1.765
Teknopark İstanbul Yüksek Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	26.112
Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.031.416	20.205
	4.242.553	268.105

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

	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-30 Haziran 2024
	Değer artış kazançları/ (kayıpları)	Değer artış kazançları/ (kayıpları)
Yatırım faaliyetleri gelir/giderleri		
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	905.022	2.533.217
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	264.003	581.994
Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	820.119	529.388
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	255.395	452.353
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	282.146	1.394.177
Teknopark İstanbul Derin Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.764	4.411
	2.529.449	5.495.540

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**c) Alış ve Satış Bakiyeleri (Devamı)**

	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-30 Haziran 2024
	Performans karşılık geliri tahakkuk azalışları	Performans karşılık geliri tahakkuk azalışları
Esas faaliyetlerden giderler		
Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	79.334	110.081
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	61.742.766	185.189.806
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	202.877.094	--
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	238.241.402	--
Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	21.542.912	14.459.231
Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.736.920	--
Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	41.132.665	3.160.650
Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	530.015	920.601
Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	11.102.579	--
Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	102.509	12.525.014
	607.088.196	216.365.383

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	325.940	139.906
	325.940	139.906

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ziraat Portföy – ZP8 Fonu	113.609.867	89.838.642
Ziraat Portföy - ZPK Fonu	1.305.806	1.406.370
Arz Portföy - AZ3 - Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.966.021	4.871.038
Arz Portföy - AIV - Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.521.224	2.077.626
Arz Portföy - AR1 - Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	3.533.456	3.829.473
Ziraat Portföy - TCA Fonu	25.205.735	20.849.925
OBG- Onbeşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	6.009.444	--
Arz Portföy - AZ8 -Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.040.923	4.434.807
Arz Portföy - AZ9 - Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.298.465	2.400.753
Arz Portföy - ZG7 - Teknopark İstanbul Derin Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	74.374	84.093
VFK - Ziraat Portföy İkinci Kısa Vadeli Kira	1.646.693	1.573.639
Ziraat Portföy - ZG8 Fonu	43.641.311	--
Arz Portföy - ON0 - Onuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	14.328.920	--
Gr Altın (*)	8.636.351	7.132.781
	231.818.590	138.499.147

(*) 30 Haziran 2025: 2.038 gram altın (31 Aralık 2024:2.037 gram altın) tutarından oluşmaktadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	741.078.778	1.572.556.222
	741.078.778	1.572.556.222
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar		
Diğer ticari borçlar (*)	1.116.955	466.259
Gider tahakkukları	486.315	372.806
	1.603.270	839.065

(*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet							
Taşıt araçları	35.245.568	9.541.754	--	44.787.322	40.757	(7.110.341)	37.717.738
Döşeme ve demirbaşlar	15.224.892	2.725.008	(387.525)	17.562.375	1.116.677	--	18.679.052
Özel maliyetler	5.848.863	1.872.862	(103.735)	7.617.990	77.378	--	7.695.368
	56.319.323	14.139.624	(491.260)	69.967.687	1.234.812	(7.110.341)	64.092.158
Birikmiş amortisman							
Taşıt araçları	12.343.514	8.288.269	--	20.631.783	4.338.354	(2.286.329)	22.683.808
Döşeme ve demirbaşlar	5.120.082	2.999.080	(71.046)	8.048.116	1.596.172	--	9.644.288
Özel maliyetler	1.866.954	1.414.424	(20.747)	3.260.631	709.036	--	3.969.667
	19.330.550	12.701.773	(91.793)	31.940.530	6.643.562	(2.286.329)	36.297.763
Net kayıtlı değer	36.988.773			38.027.157			27.794.395

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 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2024	İlaveler	31 Aralık 2024	İlaveler	30 Haziran 2025
Maliyet					
Haklar	1.954.803	654.604	2.609.407	162.339	2.771.746
	1.954.803	654.604	2.609.407	162.339	2.771.746
Birikmiş itfa payı					
Haklar	1.497.127	564.879	2.062.006	145.972	2.207.978
	1.497.127	564.879	2.062.006	145.972	2.207.978
Net kayıtlı değeri	457.676		547.401		563.768

Dönem içerisindeki itfa payı giderleri Not 15'te açıklanmıştır.

NOT 9 - KİRALAMA İŞLEMLERİ**Kullanım Hakkı Varlığı**

	1 Ocak 2024	İlaveler	31 Aralık 2024	İlaveler	30 Haziran 2025
Maliyet					
Bina	13.671.030	6.427.035	20.098.065	3.129.403	23.227.468
	13.671.030	6.427.035	20.098.065	3.129.403	23.227.468
Birikmiş amortisman					
Bina	5.037.583	4.005.386	9.042.969	2.956.725	11.999.694
	5.037.583	4.005.386	9.042.969	2.956.725	11.999.694
Net kayıtlı değeri	8.633.447		11.055.096		11.227.774

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla ödenen kira tutarı 3.286.501 TL'dir (1 Ocak-30 Haziran 2024: 850.809 TL).

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerinin bilgisi Not 10'da açıklanmıştır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - BORÇLANMALAR

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Kısa vadeli borçlanmalar				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları - TL (*)	--	--	--	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	52%	4.652.369	21%	3.588.589
Kredi kartı borçları	--	167.653	--	151.750
		4.820.022		3.740.339
Uzun vadeli borçlanmalar				
Kiralama işlemlerinden borçlar	52%	2.905.902	21%	3.552.709
		2.905.902		3.552.709

(*) Taşıt kredilerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
0-3 ay	1.330.746	1.048.897
3-12 ay	3.489.275	2.691.442
1-2 yıl	2.905.903	3.552.709
	7.725.924	7.293.048

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Alınan/Verilen Teminat Ve Rehinler**

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla vermiş olduğu teminatı bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 20.000 TL tutarında alınan teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 23.335 TL).

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

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 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Personel borçlar	5.146	--
Ödenecek personel gelir vergileri	3.028.156	8.429.213
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.774.671	2.001.207
	4.807.973	10.430.420

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Kısa vadeli borç karşılıkları	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılığı	2.226.900	1.576.256
	2.226.900	1.576.256

Kısa vadeli borç karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	1.576.256	1.183.072
Dönem içerisindeki artış/azalış	875.908	756.835
Parasal kayıp	(225.264)	(363.651)
Dönem sonu	2.226.900	1.576.256

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Uzun vadeli borç karşılıkları	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	3.154.986	2.728.362
	3.154.986	2.728.362

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	2.728.362	2.509.679
İskonto maliyeti	150.815	55.285
Cari hizmet maliyeti	596.983	301.108
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	68.739	633.712
Parasal kayıp	(389.913)	(771.422)
Dönem sonu itibarıyla	3.154.986	2.728.362

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2025 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21,05 enflasyon oranı ve %24,90 iskonto oranı varsayımına göre, %3,18 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ayhan Özgürel	50,00%	9.000.000	50,00%	9.000.000
Murat Onuk	50,00%	9.000.000	50,00%	9.000.000
		18.000.000		18.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		56.675.532		56.675.532
		74.675.532		74.675.532

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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	18.329.156	15.401.132
	18.329.156	15.401.132

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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	(1.484.847)	(1.436.731)
	(1.484.847)	(1.436.731)

Geçmiş Yıl Karları

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar karlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl karları	1.130.995.223	1.537.523.654
Olağanüstü yedekler	52.513.146	96.151
	1.183.508.369	1.537.619.805

NOT 14 - HASILAT

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Portföy yönetim gelirleri	101.096.828	92.202.271	50.930.516	42.777.537
Performans ücret gelirleri (*)	60.211.877	153.155.537	35.304.688	40.870.730
Performans ücret gelirleri tahakkukları (**)	--	321.578.992	--	285.235.897
	161.308.705	566.936.800	86.235.204	368.884.164

(*) 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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri	64.004.176	100.676.064	32.049.721	21.678.910
	64.004.176	100.676.064	32.049.721	21.678.910

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri	9.746.259	7.542.038	5.012.536	4.538.879
	9.746.259	7.542.038	5.012.536	4.538.879

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Performans ücret gelir tahakkuku azalışları (*)	607.088.196	216.365.383	3.730.104	(310.274.542)
Diğer giderler	37.046	5.048	24.759	2.561
	607.125.242	216.370.431	3.754.863	(310.271.981)

(*) 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 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Yatırım fonu değerlendirme gelirleri	59.859.867	10.905.342	19.469.777	1.993.013
Fon satış karları	8.069.798	10.725.596	4.818.906	4.273.694
Sabit kıymet satış karı	567.643	--	567.643	--
Altın değerlendirme gelirleri	2.495.212	1.466.648	1.584.681	449.727
Vadeli mevduat kar payı gelirleri	723	7.340	466	2.854
	70.993.243	23.104.926	26.441.473	6.719.288

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Finansman giderleri				
Banka finansman ve komisyon giderleri	787.852	425.471	412.092	192.164
Diğer giderler	--	438	--	361
	787.852	425.909	412.092	192.525

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 Telafisi 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.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10’dur. Asgari kurumlar vergisi, genel kurallar çerçevesinde hesaplanan kurumlar vergisinin indirim ve 7524 Sayılı Kanun’da belirtilen istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olmaması esasına dayanmaktadır.

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 %15 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.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 - GELİR VERGİLERİ**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	27.751.267	48.747.922
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(11.459.177)	(48.735.424)
Ödenecek kurumlar vergisi	16.292.090	12.498

	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-30 Haziran 2024
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı		
Kurumlar vergisi karşılığı	(27.751.267)	(36.340.082)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	183.376.262	(30.622.235)
Vergi gelir/gideri	155.624.995	(66.962.317)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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 muhasebeleştirmektedir. 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 2025 yılı için %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri	Toplam geçici farklar	Toplam geçici farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Performans ücretleri düzeltmesi	(726.548.801)	(1.556.007.630)	(217.964.640)	(466.802.289)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	(3.620.175)	(7.254.775)	(1.086.053)	(2.176.433)
Kıdem tazminatı karşılığı	3.154.986	2.728.362	946.496	818.509
İzin karşılığı düzeltmesi	2.226.900	1.576.256	668.070	472.877
Kredi düzeltmesi	(68.439)	(196.165)	(20.532)	(58.850)
Kullanım hakkı varlık ve yükümlülükleri	(3.669.503)	(3.913.798)	(1.100.851)	(1.174.139)
Diğer düzeltmeler	433.647	319.470	130.094	95.841
Ertelenen vergi varlıkları			1.744.660	1.387.227
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(220.172.076)	(470.211.711)
Ertelenen Vergi Varlıkları/Yükümlülükleri, Net			(218.427.416)	(468.824.484)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	(468.824.484)	(645.577.407)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	20.623	85.828
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	183.376.262	(30.622.235)
Parasal kazanç	67.000.183	128.018.255
Dönem sonu bakiyesi	(218.427.416)	(548.095.559)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Vergi öncesi dönem karı/ (zararı)	(663.612.329)	(82.153.526)
%30 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi (30 Haziran 2024: %30)	199.083.699	24.646.058
KKEG vergi etkisi	(2.102.740)	(1.143.167)
Enflasyon düzeltme etkisi	(41.355.964)	(90.465.208)
Vergi geliri/(gideri)	155.624.995	(66.962.317)

NOT 20 –NET PARASAL KAZANÇ / KAYIP

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(181.116.406)
Peşin Ödenmiş Giderler	145.656
Maddi Duran Varlıklar	5.470.410
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	87.312
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.757.210
Sermaye Düzeltme Farkları	(10.671.878)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	205.326
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(2.366.892)
Kar Payı Avansı	(3.431.735)
Geçmiş Yıllar Karları	(172.311.815)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(7.374.246)
Hasılat	(13.066.272)
Satışların Maliyeti (-)	5.924.808
Genel Yönetim Giderleri (-)	3.864.417
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.048)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	218.762
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(4.346.377)
Finansman Gideri (-)	36.464
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(188.490.652)

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 21 - PAY BAŞINA KAYIP**

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Net dönem zararı	(507.987.334)	(149.115.843)	(22.274.428)	338.505.301
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	18.000.000	18.000.000	18.000.000	18.000.000
Pay başına kayıp (TL)	(28,2215)	(8,2842)	(1,2375)	18,8059

NOT 22 – 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

NOT 23 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 24 - DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.