



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2026 30.06.2026 Dönemi Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	YEDİTEPE BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2026 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 ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

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, 13 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	359.452	249.818
Finansal Yatırımlar	5	323.169.277	277.192.438
Ticari Alacaklar		1.413.187.853	1.873.852.853
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 6	1.413.179.147	1.873.842.741
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	8.706	10.112
Diğer Alacaklar		212.462	249.398
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		212.462	249.398
Peşin Ödenmiş Giderler		12.339.915	10.304.703
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		12.339.915	10.304.703
ARA TOPLAM		1.749.268.959	2.161.849.210
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.749.268.959	2.161.849.210
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar		50.763.860	58.190.520
Taşıtlar	7	38.152.976	43.690.861
Mobilya ve Demirbaşlar	7	9.059.709	10.322.879
Özel Maliyetler	7	3.551.175	4.176.780
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	7.615.298	11.550.954
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		428.813	643.549
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8	428.813	643.549
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		58.807.971	70.385.023
TOPLAM VARLIKLAR		1.808.076.930	2.232.234.233
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		4.897.964	6.436.111
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		4.897.964	6.436.111
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	4.752.890	6.267.980
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	145.074	168.131
Ticari Borçlar		2.721.301	9.579.803
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	3 6	0	166.519
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	6	2.721.301	9.413.284
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	7.386.936	16.929.182
Diğer Borçlar		2.211.398	2.084.701
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		2.211.398	2.084.701
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	17.245.247	6.465.809
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.163.433	4.047.342
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	4.163.433	4.047.342
ARA TOPLAM		38.626.279	45.542.948
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		38.626.279	45.542.948
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	1.373.487
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	1.373.487
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	0	1.373.487
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.495.325	5.569.407
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	5.495.325	5.569.407
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	420.158.424	558.235.073
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		425.653.749	565.177.967
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		464.280.028	610.720.915
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.343.796.902	1.621.513.318
Ödenmiş Sermaye	13	30.000.000	18.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	13	68.652.425	80.652.425
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.869.206	-2.490.114
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.869.206	-2.490.114
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	1.869.206	-2.490.114

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		28.235.472	24.214.503
Yasal Yedekler	13	28.235.472	24.214.503
Ödenen Kar Payı Avansları (Net) (-)		0	-43.139.163
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	13	1.491.673.816	1.553.711.793
Net Dönem Karı veya Zararı		-276.634.017	-9.436.126
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.343.796.902	1.621.513.318
TOPLAM KAYNAKLAR		1.808.076.930	2.232.234.233

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	225.038.896	213.103.396	106.522.890	113.924.132
Satışların Maliyeti		0	0		
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		225.038.896	213.103.396	106.522.890	113.924.132
BRÜT KAR (ZARAR)		225.038.896	213.103.396	106.522.890	113.924.132
Genel Yönetim Giderleri		-161.362.668	-131.586.139	-71.207.389	-65.570.616
Pazarlama Giderleri		-682.661	0	-329.757	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	79.190	123.723	45.008	56.590
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-178.962.547	-802.067.385	-54.645.441	-4.957.502
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-115.889.790	-720.426.405	-19.614.689	43.452.604
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	53.906.922	93.788.498	16.227.180	34.931.355
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0		
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-61.982.868	-626.637.907	-3.387.509	78.383.959
Finansman Giderleri	18	-2.973.074	-1.040.824	-2.916.284	-544.409
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	20	-238.524.901	-249.013.208	-96.362.918	-89.026.278
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-303.480.843	-876.691.939	-102.666.711	-11.186.728
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		26.846.826	205.594.701	2.252.727	-18.237.385
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	19	-28.915.812	-36.661.935	-16.426.668	-20.613.930
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	19	55.762.638	242.256.636	18.679.395	2.376.545
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-276.634.017	-671.097.238	-100.413.984	-29.424.113
DÖNEM KARI (ZARARI)		-276.634.017	-671.097.238	-100.413.984	-29.424.113
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-276.634.017	-671.097.238	-100.413.984	-29.424.113
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-276.634.017	-671.097.238	-100.413.984	-29.424.113
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4.359.320	-63.566	-966.618	-398.502
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		4.359.320	-63.566	-966.618	-398.502
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	12	6.227.606	-90.810	-1.380.883	-569.284
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları, Vergi Etkisi	19	-1.868.286	27.244	414.265	170.782
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.359.320	-63.566	-966.618	-398.502
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-272.274.697	-671.160.804	-101.380.602	-29.822.615
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-272.274.697	-671.160.804	-101.380.602	-29.822.615

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.767.302	-1.915.008
Dönem Karı (Zararı)		-276.634.017	-671.097.238
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-276.634.017	-671.097.238
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-49.642.324	-242.830.602
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7-8-9	13.671.143	12.875.690
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12	7.719.828	2.145.063
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.973.074	1.040.824
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18	2.973.074	1.040.824
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	-26.846.826	-205.594.701
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-6.320.710	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	7-8	-6.320.710	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-40.838.833	-53.297.478
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		354.180.017	927.167.953
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	-88.212.656	-151.750.131
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		460.665.000	1.098.456.944
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	460.665.000	1.098.456.944
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		36.936	46.934
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		36.936	46.934
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-2.035.212	-10.587.217
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-6.858.502	1.009.584
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	-6.858.502	1.009.584
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	-9.542.246	-7.427.761
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		126.697	-2.580.400
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	126.697	-2.580.400
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		27.903.676	13.240.113
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	19	-18.136.374	-15.155.121
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		4.226.619	-1.845.763
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		9.590.247	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7-8	9.590.247	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-5.363.628	-1.845.763
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7-8	-5.363.628	-1.845.763
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-11.242.925	5.455.256
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-4.144	46.604
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	-4.144	46.604
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-3.403.702	-4.341.765
Ödenen Temettüler		0	0
Ödenen Faiz	18	-2.393.360	-48.172
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri	13	-8.976.857	9.798.589
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		3.535.138	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.750.996	1.694.485
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-2.641.362	-1.448.717
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		109.634	245.768
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	249.818	184.828
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	359.452	430.596

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları								43.139.163	-52.116.020		-8.976.857		-8.976.857
	Kar Payları													0
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkılması													
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)									3.535.138		3.535.138		3.535.138
	Dönem Sonu Baklıyeler		30.000.000	68.652.425	1.869.206		28.235.472	0	1.491.673.816	-276.634.017	1.343.796.902		1.343.796.902	