ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2026 – 30.09.2026 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2026 – 30.09.2026

1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Ünvanı	:	ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil No	:	981676-0
Mersis No	:	0086053321500014
Merkez Adresi	:	Barbaros Mah. Başak Cengiz Sk. Varyap Meridian Sitesi V6 Blok Nö:1F Ataşehir / İSTANBUL
Telefon	:	216 4740000
Faks	:	216 4740011
Web Adresi	:	www.arzportfoy.com

1.c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermayesi:30.000.000.-TL

Ortaklık Yapısı:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
İbrahim EREN	20.000.000	20.000.000	66,667
Murat ONUK	10.000.000	10.000.000	33,333
Toplam	30.000.000	30.000.000	100,00

1.ç İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

1.d. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Yetkisi
İbrahim EREN	Yönetim Kurulu Başkanı	12.02.2026 12.02.2029	A Grubu İmza Yetkilisi
Murat ONUK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	12.02.2026 12.02.2029	A Grubu İmza Yetkilisi
Mehmet ÜSTÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	12.02.2026 12.02.2029	
Ömer DAĞLIKOCA	Yönetim Kurulu Üyesi	12.02.2026 12.02.2029	
Gürel METE	Yönetim Kurulu Üyesi	12.02.2026 12.02.2029	B Grubu İmza Yetkilisi

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi
Murat ONUK	Genel Müdür/ Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Personel Sayısı: 41

1. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Yoktur.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

2.a. Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

01 Ocak-30 Eylül 2026 tarih aralığında üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatlerin toplamı 36.490.657,59-TL dir.

2.b. Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.a. Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Şirket sahip olduğu sermayeyi bankalarda kısa vadeli katılım hesaplarında veya Menkul Kıymet fonlarında değerlendirmektedir.

4.b. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Teftiş ve iç kontrol hizmetleri konusunda şirket bünyesinde teftiş ve iç kontrol hizmetlerini yürütmek için müfettiş istihdam edilmiş olup, Yönetim Kurulu teftiş ve iç kontrol süreçlerinin yeterli olduğu görüşündedir.

4.c. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.ç. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.d. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.e. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler

Yoktur.

4.f. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.g. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Geçmiş dönem belirlenen hedeflere ulaşılmıştır.

4.ğ. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

İlgili dönemde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

Şirketimizin 12.02.2026 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 2025 hesap dönemine ilişkin finansal tablolar ile kâr/zarar tabloları kabul edilmiştir. Söz konusu hesap dönemine ait faaliyet ve işlemlerden dolayı Yönetim Kurulu Üyeleri ayrı ayrı ibra edilmiştir.

Ayrıca, Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri üç yıl süre ile görev yapmak üzere yeniden seçilmiş olup, 2026 hesap dönemine ilişkin finansal tabloların bağımsız denetimi için Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. seçilmiştir.

4.h. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler

Şirketimiz dönem içerisinde 4.805,382,00 TL'lik bağış ve yardımda bulunmuştur.

4.ı. Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Yoktur.

4.i. (4.ı) maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği

Yoktur.

4.j. İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Ödenmiş sermayenin ortaklık payları için bastırılan hisse senetleri dışında sermaye piyasası aracı yoktur.

4.k. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Yoktur.

4.l. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler

İlişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta ilan edilen finansal tablolar ve dipnotlarında yer almaktadır.

5. FİNANSAL DURUM

5.a. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

Şirketimiz 30.09.2026 tarihi itibarıyla 115.062.286 TL kar ile kapatmıştır. Bu dönem tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 2.435.965.122 TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 2.381.406.709 TL ve Duran Varlıklar toplamı 54.558.413 TL'dir. 30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 1.782.840.699,00 TL'dir.

5.b. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin bu yıl içindeki satışları ile birlikte, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Kurucusu olduğumuz 30.09.2026 Tarihi itibarıyla, Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan (AZ1) 99.904.380,59 adet katılma Payı ihracı gerçekleşmiş, İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan (AZ2) 109.350.853,53 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan (AZ3) 11.751.343,89 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan (AZ6) 73.524.371,00 adet katılma payı ihracı gerçekleşmiş, Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan (AZ7) 15.225.510,00 adet katılma payı ihracı gerçekleşmiş, Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan (ZG6) 1.118.857.359,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan (AR9) 635.154.088,00 adet katılma payı ihracı gerçekleşmiş, Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan (ON3) 400.397.252,00 adet katılma payı ihracı gerçekleşmiş, Onuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan (ONU) 497.623.771,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirilmiştir.

Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (AIV) 21.523.431,48 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (AZ4) 107.342.959,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (AZ5) 184.566.720,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (AZ9) 50.492.511,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (AR1) 344.448.475,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Altıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (AR6) 1.199.274,00 adet katılma payı ihracı gerçekleşmiş, Teknogirişim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (AZ8) 27.063.369,00 adet katılma payı ihracı gerçekleşmiş, Teknopark İstanbul Yüksek

Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (ZG7) 72.944.444,00 adet katılma payı ihracı gerçekleşmiş, Startupfon Tohum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (BYF) 27.416.388,00 adet katılma payı ihracı gerçekleşmiş, Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (AR8) 35.875.367,00 adet katılma payı ihracı gerçekleşmiş, Onbirinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (ON1) 62.000.000,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, İkinci Fon Sepeti Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (ON2) 35.000.000,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Onüçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (ONA) 3.874.536.349,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Sekizinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonundan (ZG8) 58.728.756,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirilmiş, Onuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonundan (ON0) 4.314.184,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirilmiş, Onbeşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonundan (OBG) 515.686.411,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirilmiş, Ondördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonundan (ON4) 35.634.553,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirilmiş, Birinci Fon Sepeti Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan (AO7) 515.789.745,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirilmiştir. Ondokuzuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonundan (A09) 62.000.000,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirilmiş,Tarım Teknolojileri Girişim Sermayesi Yatırım Fonundan (ON8) 37.570.016,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirilmiş,

5.c. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

Yoktur.

ç. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Yoktur.

5.d. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

-Yoktur.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

6.a. Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Risk yönetimi sistemine ilişkin hizmetin dışarıdan temin edilmesine yönelik Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti. (RiskActive) ile 2015 yılı Kasım ayında sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen "Risk Yönetim Sistemine İlişkin Prosedürler" çerçevesinde, Şirketimizin ve yönettiği gayrimenkul yatırım fonlarının maruz kalabileceği risklerin ölçülmesi ve yönetilmesine yönelik RiskActive tarafından Şirketimiz Genel Müdürüne günlük bazda, Yönetim Kuruluna ise haftalık bazda yazılı raporlar sunulur.

6.b. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

6.c. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Şirketimizin ana faaliyet konusu gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesidir. Şirketimizin gelirleri fonlardan tahsil edilecek yönetim ücretlerinden ve varsa performans ücretlerinden oluşmaktadır. Şirketimizin geri kalan tüm finansal büyüklükleri ve rasyoları buna bağlı olarak oluşmaktadır. Şirketimizin gayrimenkul yatırım fonları kurabilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmış olup katılım payı ihracına 2016 yılı Eylül ayı itibarıyla başlanmıştır. Şirketimiz girişim sermayesi fonu kurabilmek için esas sözleşme değişikliklerini tamamlanarak, girişim sermayesi yatırım fonları kurup yönetmesi süreci de tamamlanmıştır.

Şirketimizin hali hazırda kurduğu ve yönetmeye devam ettiği 10 adet Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 23 adet Girişim Sermayesi Yatırım Fonu bulunmaktadır. (RZ1) Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu , (ON6) Onaltıncı Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, (YI0) Yirminci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ve (YM1) Yirmibirinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ihraç olmamıştır.

Gayrimenkul yatırım fonlarında genellikle kurumsal yatırımcıların kullanabileceği gayrimenkul ve projeler tercih edilirken, girişim sermayesi fonları tarafında spesifik fonlar dışında teknoloji ağırlıklı fonlara da yönelen şirketimiz teknokentlerde faaliyet gösteren firmalara da kanalize olmuştur.

Şirketimizin Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Yatırım Fonların büyümeye devam etmesi neticesinde elde edilecek gelirlerinde bu büyüklüğe paralel olarak ilerlemesi ve Şirketimizin büyümeye devam etmesi hedeflenmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.a. Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

7.b. Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan mali haklar

01.01.2026–30.09.2026 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta ilan edilen finansal tablolar ve dipnotlarında yer almaktadır.

7.c. İlave bilgiler

Yoktur.

İbrahim EREN
Yönetim Kurulu Başkanı

Murat ONUK
Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Genel Müdür

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Barbaros Mah. Başak Cengiz Sk. Varyap Meridian Sitesi V6 Blok No:1F Ataşehir/İstanbul
Tel: +90 216 474 0000 Faks: +90 216 474 0211
Kozyatağı V.D. 086 053 32 15

Bu rapor; Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve şirket yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.