



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

01.01.2021 – 30.09.2021 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na

Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 01 Kasım 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem 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 finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 01 Kasım 2021

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2021 – 30.09.2021

1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Ünvanı	:	ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil No	:	981676
Mersis No	:	0086053321500014
Merkez Adresi	:	Kuşbakışı Caddesi No:17/1 ALTUNİZADE-ÜSKÜDAR/İSTANBUL (16.01.2017 Tarihinden itibaren)
Telefon	:	216 4740000
Faks	:	216 4740011
Web Adresi	:	www.arzportfoy.com

1.c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermayesi: 6.000.000.-TL

Ortaklık Yapısı:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
Ayhan ÖZGÜREL	2.850.000	2.850.000	47,50
Mehmet Sami SAYLAN	2.850.000	2.850.000	47,50
Murat ONUK	300.000	300.000	5,00
Toplam	6.000.000	6.000.000	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
Ayhan ÖZGÜREL	Yönetim Kurulu Başkanı	06.03.2020 25.02.2023	A Grubu İmza Yetkilisi
Mehmet Sami SAYLAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	06.03.2020 25.02.2023	A Grubu İmza Yetkilisi
Murat ONUK	Yönetim Kurulu Üyesi	06.03.2020 25.02.2023	B Grubu İmza Yetkilisi
Mehmet ÜSTÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	06.03.2020 25.02.2023	
Ömer DAĞLIKOCA	Yönetim Kurulu Üyesi	06.03.2020 25.02.2023	

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi
Murat ONUK	Genel Müdür

Personel Sayısı: 16

1.e 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

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatlerin toplamı 2.860.633 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

01.01.2021-30.09.2021 tarihleri arasında bağımsız denetimi Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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 ulaşıp ulaşılmadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa 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

-01/02/2021 tarihinde olağan genel kurul toplantısı yapılmıştır. 2020 yılı bilanço ve k/z tabloları kabul edilmiş, Yönetim Kurulu Üyeleri ayrı ayrı ibra edilmiş ve Şirket, ortaklara kar dağıtımı yapılması yönünde karar almış ve uygulamıştır.

-15/09/2021 tarihinde olağanüstü genel kurul yapılmış olup şirket sermayesi 3.000.000 TL den 6.000.000 TL ye çıkarılmıştır.

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

Şirketimiz dönem içerisinde 110.500 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.

4.1. 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 30.09.2021 tarihi itibarıyla 3.610.029 TL zarar ile kapatmıştır. 30.09.2021 tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 52.590.711 TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 51.102.382 TL ve Duran Varlıklar toplamı 1.488.329 TL'dir. 30.09.2021 tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 43.779.439 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; Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan 30.06.2021 Tarihi itibarıyla, 98.516.446,59 adet katılma Payı ihracı, İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan 111.154.273,36 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan 11.195.462,90 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiş, Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu 58.700.000,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirmiştir. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu 14.425.640,00 adet katılma payı ihracı gerçekleştirmiştir Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan 30.06.2021 tarihi itibariye 13.531.312,48 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiştir. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan 98.849.790,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiştir. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan 101.532.878,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiştir. Beşinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan 2.500.000,00 adet katılım payı ihracı gerçekleşmiştir.

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

Şirket 01/02/2021 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısı ile ortaklara kar dağıtımında bulunma kararı almıştır



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 oluşacaktır. Şirketimizin geri kalan tüm finansal büyüklükleri ve rasyoları buna bağlı olarak oluşacaktır. 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, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 18.05.2017 Tarih ve E.6419 Sayılı yazısı ile Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu’nun kuruluşu ve Pay İhracına izin verilmiştir.

Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 15/01/2018 tarihinde ilk ihracını gerçekleştirmiş olup, Teknoloji firmasına yatırım yapmıştır.

Şirketimizin İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, temel gıda maddeleri üreten bir şirkete yatırım yapmıştır.

Şirketimizin Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, enerji üreten bir şirkete yatırım yapmıştır.

Şirketimizin Dördüncü Girişim Sermayesi yatırım fonu ulaştırma sektöründe yatırım yapmak üzere kurulmuştur henüz ihraç ve yatırım yapılmamıştır

Şirketimizin Teknogirişim Fonu, teknoloji bazlı erken aşama girişimlere yatırım yapmak üzere kurulmuştur henüz ihraç ve yatırım yapılmamıştır

Kurucusu olduğumuz Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ilk pay ihracını 2017 Nisan ayında işyeri ve ofis bloklarından oluşan gayrimenkullere yatırım yapmıştır.

Şirketimizin kurucusu olduğu İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu da işyeri ve ofis bloklarından oluşan gayrimenkullere yatırım yapmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 25.08.2017 Tarih ve 12233903-305.01.01- E.10076 sayılı izni ile kurulan Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu sadece arsa ve arazi yatırımı yapmak üzere kurulan fon olup, arsa yatırımında bulunmuştur.

Şirketimizin kurduğu 4. Gayrimenkul yatırım fonu da kira getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullerden oluşan bir fon olup, yatırımını yapmıştır. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurul’unun 11/06/2020 tarih ve 35/726 sayılı toplantısında Beşinci Gayrimenkul Yatırım fonunun kurulması için hazırlanan ihraç ve iç tüzük belgelerini onaylamış ve fon

kurulmuştur. 5.Gayrimenkul Yatırım Fonu da yine kira getirisi yüksek bir gayrimenkul yatırımı yapmıştır.

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

01.01.2021–30.09.2021 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.



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.