



**ARGEUS GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**01.01.2026 – 31.03.2026 DÖNEMİ**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.a. Raporun Dönemi

01.01.2026 – 31.03.2026

### 1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

**Ticaret Unvanı** : Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.  
**Ticaret Sicil No** : 480197-5  
**Mersis No** : 0074119257200001  
**Merkez Adresi** : Barbaros Mah. Halk Cad. Zecorner Plaza No:1 İç Kapı No: 3 Ataşehir /İstanbul  
**Telefon** : (216) 706 4101  
**Faks** : (216) 999 3466  
**Web Adresi** : [www.argeusportfoy.com.tr](http://www.argeusportfoy.com.tr)

### 1.c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı :

Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (“Şirket”), Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak portföy yöneticiliğine ilişkin faaliyetlerde bulunmak amacıyla kurulmuş ve kuruluşu 15 Eylül 2023 tarihinde tescil edilerek, 15 Eylül 2023 tarihli 10915 sayılı ticaret sicil gazetesi ile ilan edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun 28 Mart 2024 tarih ve 18/486 sayılı toplantısında münhasıran gayrimenkul yatırım fonları kurmak ve yönetmek ile sınırlı olmak üzere faaliyet izni ve portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun tarih ve 63/1889 sayılı toplantısında faaliyet konularının girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi faaliyetini de kapsayacak şekilde Şirket unvanının “Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.” olarak değiştirilmesi talebi olumlu karşılanmış 06.01.2025 ve GGSPYŞ/PY.17/1889 sayılı yetki belgesi faaliyet genişlemesinden dolayı yeniden düzenlenmiştir.

Şirketin ana faaliyet konusu SPK’nın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Şirket Türkiye’de kayıtlı olup, kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir: Barbaros Mah. Halk Cad. Zecorner Plaza No:1 İç Kapı No: 3 Ataşehir /İstanbul.

### Ortaklık Yapısı :

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hisselerin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

| Hissedarlar          | Hisse Oranı(%) | Hisse Tutarı (TL) |
|----------------------|----------------|-------------------|
| Tuğçe İNCETAN BAŞKAL | 50             | 12.500.000        |
| Kağan İNCETAN        | 50             | 12.500.000        |
| <b>Toplam</b>        | <b>100</b>     | <b>25.000.000</b> |

**Not:** 25.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden ödenmiştir. Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'na yeni ortak almak ve sermaye artımında bulunmak üzere başvurusu bulunmaktadır. İzin sonrası çıkarılmış sermaye 75.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

### 1.ç. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

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

#### Yönetim Kurulu Üyeleri :

| Adı Soyadı           | Görevi                       |
|----------------------|------------------------------|
| Kağan İNCETAN        | Yönetim Kurulu Başkanı       |
| Beyza EREN           | Yönetim Kurulu Başkan Vekili |
| Tuğçe İNCETAN BAŞKAL | Yönetim Kurulu Üyesi         |
| Faik Tunç YALAV      | Yönetim Kurulu Üyesi         |
| Hüseyin AYDOĞAN      | Yönetim Kurulu Üyesi         |

#### Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

| Adı Soyadı      | Görevi                 |
|-----------------|------------------------|
| Faik Tunç YALAV | Genel Müdür            |
| Hüseyin AYDOĞAN | Genel Müdür Yardımcısı |
| Cüneyt YÜNGÜL   | Genel Müdür Yardımcısı |

**Personel Sayısı :** Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2025: 7 kişi).

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

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine T.T.K.'nın 395. ve 396. maddesinde sayılan izinler verilmiştir.

## 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

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2025 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 2.773.386 TL'dir. Üst yönetim; yönetim kurulu başkan, başkan vekili, üyeleri ve genel müdür olarak

belirlenmiştir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücret ve huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır(31 Mart 2024:2.449.033 TL).

### **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**

Hesap döneminde 186.732 TL demirbaş yatırımı yapılmıştır.

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

Şirketin “İç Kontrol ve Teftiş” hizmeti Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde yerine getirilmektedir. Teftiş ve İç Kontrol birimi, Yönetim Kurulu’na bağlı olarak çalışmaktadır. Şirket içi denetim, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan denetim planı dahilinde yapılarak üçer aylık periyotlar halinde Yönetim Kurulu’na rapor edilmektedir. İç Kontrol Birimi, ilgili kanun, tebliğ ve şirket içi yönetmelikler dahilinde iç kontrol faaliyetini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu’na bağlı olarak çalışan ve Yönetim Kurulunca kabul edilen denetim planı çerçevesinde İç Kontrol ve Teftiş birimi, ilgili kanun, tebliğ ve şirket içi yönetmelikler ile tanımlanmış limitler dahilinde şirket içi denetimi yaparak belirlenen periyotlarda Yönetim Kuruluna raporlar sunacaktır.

#### **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 ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler**

Belirlenen hedefler doğrultusunda faaliyetlerine devam etmektedir. Şirketin tam kapsamlı portföy yönetim şirketine dönüşüm başvurusu devam etmekte olup bu yönde yöneteceği portföyleri büyütme hedeflemektedir.

**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.**

Yoktur.

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

Yoktur.

**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 uğrattıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği**

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## **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:**

ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

| <b>VARLIKLAR</b>                       | <b>Not</b> | <b>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>31 Mart 2026</b> | <b>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2025</b> |
|--|------------|---|---|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                 |            |   |   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri              | 4          | 3.530.573                                       | 3.274.150                                       |
| Finansal Yatırımlar                    | 5          | 92.145.116                                      | 95.775.153                                      |
| Ticari Alacaklar                       | 3          | 1.161.099                                       | 1.163.411                                       |
| Peşin Ödenmiş Giderler                 |            | 1.671.104                                       | 316.649   |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 16         | 35.991  | 2.697.822                                       |
| Diğer Dönen Varlıklar                  |            | 669.372   | 269.644   |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>          |            | <b>99.213.255</b>                               | <b>103.496.829</b>                              |
| <b>Duran Varlıklar</b>                 |            |   |   |
| Maddi Duran Varlıklar                  | 8          | 517.878   | 431.609   |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar          | 9          | 71.122  | 85.978  |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı               | 16         | 269.258   | 175.798   |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>          |            | <b>858.258</b>                                  | <b>693.385</b>                                  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                |            | <b>100.071.513</b>                              | <b>104.190.214</b>                              |

| KAYNAKLAR  | Not | Denetimden Geçmemiş<br>31 Mart 2026 | Denetimden Geçmiş<br>31 Aralık 2025 |
|--|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     |                                     |                                     |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar   | 19  | 95.300                              | 94.234                              |
| Ticari Borçlar   |     |                                     |                                     |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar                     | 6   | 203.695                             | 240.867                             |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                 |     | 1.035.207                           | 458.964                             |
| Diğer Borçlar  |     |                                     |                                     |
| - İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar                              | 3   | --                                  | 41.265.000                          |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar                      | 7   | 115.200                             | 353.089                             |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                     |     | 3.137.969                           | 6.021.367                           |
| Kısa Vadeli Karşılıklar  |     |                                     |                                     |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar |     | 422.235                             | 425.798                             |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                  |     | --                                  | 7.175                               |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                          |     | <b>5.009.606</b>                    | <b>48.866.494</b>                   |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     |                                     |                                     |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar   |     | 694.978                             | 379.170                             |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                          |     | <b>694.978</b>                      | <b>379.170</b>                      |
| <b>Özkaynaklar</b>   |     |                                     |                                     |
| Ödenmiş Sermaye  | 11  | 25.000.000                          | 25.000.000                          |
| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları                               | 11  | 22.707.119                          | 22.707.119                          |
| Sermaye avansları  | 11  | 52.619.932                          | 15.119.932                          |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                              | 11  | 821.008                             | 29.132                              |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler                   |     |                                     |                                     |
| - Diğer Kazançlar  |     | (161.283)                           | 24.191                              |
| Geçmiş Yıllar Kar/Zararları                                      |     | (8.727.700)                         | (17.378.356)                        |
| Net Dönem Karı/Zararı  |     | 2.107.853                           | 9.442.532                           |
| <b>Toplam Özkaynaklar</b>  |     | <b>94.366.929</b>                   | <b>54.944.550</b>                   |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  |     | <b>100.071.513</b>                  | <b>104.190.214</b>                  |

**5.b. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, 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**

Yoktur.

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

Yoktur.

**5.ç. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler**

Sermayenin 25.000.000 TL'den 75.000.000 TL'ye çıkarılması için Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunulmuştur.

**5.d. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım 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

Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen “Risk Yönetim Sistemine İlişkin Prosedürler” çerçevesinde, kuracağı ve yöneteceği yatırım fonlarının maruz kalabileceği risklerin ölçülmesi ve yönetilmesi Riskaktif Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti. tarafından yerine getirilmektedir. Şirket Genel Müdürü’ne Yönetim Kuruluna belirlenen periyotlarda yazılı raporlar sunmaktadır.

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

Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Risk Yönetim Sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasından Yönetim Kurulu’na karşı sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe girmiştir.

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

Vergi Kanunlarındaki ve SPK mevzuatında olabilecek değişikliklere (Vergi Oranları, Yönetim ücreti oranları, toplam gider rasyoları, sermaye yeterliliği vb.) bağlı olarak Şirket bünyesinde değişiklikler.

## 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.

1) Şirket’in 22 Temmuz 2025 Tarihli 2025/92 no’lu kararında Şirket’in mevcut olan sermayesinin 25.000.000 TL’den 75.000.000 TL’ye çıkarılmasına ve sermaye artırımına yeni ortak Beyza Eren’in 37.500.000 TL tutarında sermaye artışına katılım sağlaması suretiyle Şirket’in %50,00 oranında Şirket ortağı olmasına Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izin verilmiştir. Şirketin yeni sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde değişmiştir.

|                      | Sermaye Artışı Sonrası |                   | Sermaye Artışı Öncesi |                   |
|----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|                      | Pay Oranı              | Pay Tutarı        | Pay Oranı             | Pay Tutarı        |
| Tuğçe İncetan Başkal | 25,00%                 | 18.750.000        | 50,00%                | 12.500.000        |
| Kağan İncetan        | 25,00%                 | 18.750.000        | 50,00%                | 12.500.000        |
| Beyza Eren           | 50,00%                 | 37.500.000        | --                    | --                |
| <b>Toplam</b>        | <b>100,00%</b>         | <b>75.000.000</b> | <b>100,00%</b>        | <b>25.000.000</b> |

2) Şirket’in Yönetim Kurulu Üye sayısı 5’ten 7 kişiye çıkarılmıştır.

### 7.b. İlave bilgiler

Yoktur.