



ARGEUS GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01.01.2025 – 30.09.2025 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2025 – 30.09.2025

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

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 :

30 Eylül 2025 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
Toplam	100	25.000.000

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 Organı, 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

Personel Sayısı : Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2024: 4 kişi).

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

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-30 Eylül 2025 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı

5.469.989 TL'dir. Üst yönetim; yönetim kurulu başkan, başkan vekili, üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcısı olarak belirlenmiştir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücret ve huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır (30 Eylül 2024: 3.811.851 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 177.495 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. 2025 yılında rapor döneminden sonra 4 gayrimenkul yatırım fonun kurucu olarak devri gerçekleşmiştir. Yeni kurulan fonlarla birlikte 11 Gayrimenkul Yatırım Fonu, 2 Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 1 adet Girişim Sermayesi yatırım fonu kuruluş izni almış olup 30.09.2025 itibariyle 8 fon ihraç yapmıştır.

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 uğratıp 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:

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	879.959	938.165
Finansal Yatırımlar	5	80.139.089	32.707.351
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3-6	929.194	40.550
Peşin Ödenmiş Giderler	8	322.075	--
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	438.556	288.735
Diğer Dönen Varlıklar		526.329	--
Toplam Dönen Varlıklar		83.235.202	33.974.801
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	408.600	332.707
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	87.807	126.615
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	152.258	28.789
Toplam Duran Varlıklar		648.665	488.111
TOPLAM VARLIKLAR		83.883.867	34.462.912

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	81.015	35.606
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	66.002	261.577
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	392.173	316.200
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7	37.500.000	18.814.500
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	71.360	45.304
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		23.066	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		386.948	53.880
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		6.682	--
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		38.527.246	19.527.067
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	311.946	175.849
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		311.946	175.849
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	14	25.000.000	15.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	14	16.544.817	14.868.286
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Emeklilik Planlarından Aktüeryal (Kayıp) Fonu	14	46.910	--
Sermaye Avansları	14	13.166.946	--
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		25.369	25.369
Geçmiş Yıllar Zararları		(15.133.659)	(2.176.916)
Dönem Net Karı / (Zararı)		5.394.292	(12.956.743)
Toplam Özkaynaklar		45.067.741	14.759.996
TOPLAM KAYNAKLAR		83.883.867	34.462.912

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	7.551.658	115.967	3.848.102	5.976
Brüt Kar		7.551.658	115.967	3.848.102	5.976
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(16.487.913)	(9.386.619)	(6.295.001)	(5.616.956)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	74.082	217.275	69.079	176.148
Faaliyet (Zararı)		(8.862.173)	(9.053.377)	(2.377.820)	(5.434.832)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	19.877.054	6.984.002	9.641.399	4.707.894
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		11.014.881	(2.069.375)	7.263.579	(726.938)
Finansman Gideri (-)	20	(31.879)	(1.177)	(1.147)	(327)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	22	(5.710.587)	(7.140.473)	(2.682.912)	(5.450.957)
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		5.272.415	(9.211.025)	4.579.520	(6.178.222)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		121.877	(15.524)	27.849	46.059
Dönem Vergi Gideri	21	(23.066)	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Geliri	21	144.943	27.849	7.542	46.059
Dönem Net Karı / (Zararı)		5.394.292	(9.183.176)	4.587.062	(6.132.163)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)					
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	23	0,308	(0,612)	0,202	(0,409)
DiĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	--	--	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		62.547	--	--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(15.637)	--	--	--
Diğer Kapsamlı Gelir		46.910	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider		5.441.202	(9.183.176)	4.587.062	(6.132.163)

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

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

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.

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.b. 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 arttırımına yeni ortak Beyza Eren’in 37.500.000 TL tutarında sermaye artışına katılım sağlaması suretiyle Şirket’in %50,00 oranında Şirket ortağı olması hakkında karar alınmış olup SPK Tarafından kararın ihraç edilmesi beklenmektedir. Kararın ihracı sonrası Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibi olacaktır:

	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	--	--
Toplam	100,00%	75.000.000	100,00%	25.000.000

2) Şirket’in 02 Eylül 2025 Tarihli 2025/104 No’lu kararına istinaden Şirket 10 Ekim 2025 tarihinde Şirket’in münhasıran Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarının kurulması şeklinde olan faaliyet konusunun genişletilerek Şirket’in tam yetkili bir Portföy Yönetim Şirket’ine dönüştürülmesi ve esas sözleşmenin ilgili maddelerinin değişikliğine onay verilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuru yapılmıştır.

7.b. İlave bilgiler

Yoktur.