



**ARGEUS GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**01.01.2024 – 31.03.2024 DÖNEMİ**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.a. Raporun Dönemi

01.01.2024 – 31.03.2024

### 1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

**Ticaret Unvanı** : ARGEUS GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
**Ticaret Sicil No** : 480197-5  
**Mersis No** : 0074119257200001  
**Merkez Adresi** : Fatih Sultan Mehmet Mah. Şiir Sokak No:10 Daire:15  
Ümraniye / 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 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 Argeus Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.’nin 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 28 Mart 2024 tarih ve 18/486 sayılı toplantısı ile portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunması uygun görülmüş olup 1 Nisan 2024 tarih ve GPYŞ/PY.10/486 sayılı yetki belgesi verilmiştir.

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

Şirket Türkiye’de kayıtlı olup, kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir: Relux Plaza FSM Mah. Şiir Sokak No 10/15 Ümraniye/İstanbul.

### Ortaklık Yapısı :

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla hisselerin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Hisse Oranı(%)	Hisse Tutarı (TL)
Tuğçe İNCETAN BAŞKAL	50	7.500.000
Kağan İNCETAN	50	7.500.000
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>15.000.000</b>

**Not:** 15.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı şirketin tescilinden önce nakden ödenmiştir.

### 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 Başkan Üyesi
Atilla ESEN	Yönetim Kurulu Üyesi
Cemal HAKAN AKKUŞ	Yönetim Kurulu Üyesi

#### Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Adı Soyadı	Görevi
Faik Tunç YALAV	Genel Müdür

**Personel Sayısı :** Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 4 kişidir (31 Aralık 2023: 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

12.03.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında 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 2024 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 308.809 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.

## 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 14.200 TL tutarında demirbaş, yazılım ve özel maliyet 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 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 ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler**

Şirket faaliyet izniniz rapor döneminden sonra almıştır. 2024 yılı içerisinde kuracağı fonlarla birlikte belirlemiş olduğu hedeflere kısa sürede ulaşmayı 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.**

Yapılmamıştır.

**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:**

ARGEUS GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024</b>	<b>Denetimden Geçmemiş 31 Aralık 2023</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	15.189.083	17.620.456
Finansal Yatırımlar	5	153.411	134.903
Peşin Ödenmiş Giderler	8	674.577	--
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>16.017.071</b>	<b>17.755.359</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Diğer Alacaklar	7	13.000	14.958
Maddi Duran Varlıklar	9	138.345	135.734
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>151.345</b>	<b>150.692</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>16.168.416</b>	<b>17.906.051</b>

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024</b>	<b>Denetimden Geçmemiş 31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	15.659	52.963
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	6	756	1.055
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	147.252	141.485
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	7	123.523	624
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	110.754	88.138
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>397.944</b>	<b>284.265</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	14.670	11.154
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>14.670</b>	<b>11.154</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	13	15.000.000	15.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	13	3.977.700	3.977.700
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	16.119	16.119
Geçmiş Yıllar Zararları		(1.383.187)	(16.119)
Dönem Net Zararı		(1.854.830)	(1.367.068)
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>15.755.802</b>	<b>17.610.632</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>16.168.416</b>	<b>17.906.051</b>

ARGEUS GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2024
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	14	--
<b>Brüt Kar</b>		--
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(990.575)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	127.371
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>(863.204)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	1.495.436
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>632.232</b>
Finansman Gideri (-)	19	(74)
Net Parasal Pozisyon Kazancı		(2.293.778)
<b>Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>		<b>(1.661.620)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		(193.210)
Dönem Vergi Gideri	20	(188.234)
Ertelenmiş Vergi Gideri	20	(4.976)
<b>Dönem Net Zararı</b>		<b>(1.854.830)</b>
<b>Pay Başına Kayıp</b>		
Pay Başına Kayıp	21	(0,124)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>		
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		--
Diğer kapsamlı Gider		--
<b>Toplam Kapsamlı Gelir/Gider</b>		<b>(1.854.830)</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**

Yoktur.

**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 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

SPK mevzuatında olabilecek değişikliklere (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.

Şirketimiz rapor döneminden sonra 01.04.2024 tarihli GPYŞ / PY.10/486 numara ile faaliyet yetki belgesi verilmiştir.

### 7.b. İlave bilgiler