



ARGEUS GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01.01.2024 – 30.09.2024 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2024 – 30.09.2024

1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı : Argeus Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil No : 480197-5
Mersis No : 0074119257200001
Merkez Adresi : Barbaros Mah. Halk Cad. Cosmo Plex 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 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: Barbaros Mah. Halk Cad. Cosmo Plex No:1 İç Kapı No: 3 Ataşehir /İstanbul.

Ortaklık Yapısı :

30 Eylül 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 |
| Toplam | 100 | 15.000.000 |

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 |
| Faik Tunç YALAV | Yönetim Kurulu Üyesi |
| Cemal HAKAN AKKUŞ | 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 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-30 Eylül 2024 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 2.536.754 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.

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 226.118 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 ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Şirket faaliyet izniniz rapor döneminden sonra almıştır. 2024 yılı içerisinde kuracağı ve devir alacağı 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:

| VARLIKLAR | Not | Sıırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024 | Denetimden Geçmemiş 31 Aralık 2023 |
|--|------------|---|---|
| Dönen Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 723.377 | 20.805.075 |
| Finansal Yatırımlar | 5 | 12.786.311 | 159.285 |
| Ticari Alacaklar | | | |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 3 - 6 | 28.469 | -- |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 8 | 303.251 | -- |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 21 | 230.195 | -- |
| Toplam Dönen Varlıklar | | 14.071.603 | 20.964.360 |
| Duran Varlıklar | | | |
| Diğer Alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 7 | -- | 17.662 |
| Maddi Duran Varlıklar | 9 | 215.038 | 160.266 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 10 | 104.693 | -- |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 21 | 11.199 | -- |
| Toplam Duran Varlıklar | | 330.930 | 177.928 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 14.402.533 | 21.142.288 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | Not | Sıırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024 | Denetimden Geçmemiş 31 Aralık 2023 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 11 | 14.774 | 62.535 |
| Ticari Borçlar | | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 6 | 105.244 | 1.246 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara Kapsamında Borçlar | 13 | 226.579 | 167.056 |
| Diğer Borçlar | | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 7 | 8.402 | 618 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 21 | -- | 104.067 |
| Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 354.999 | 335.522 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 13 | 143.352 | -- |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 21 | -- | 13.170 |
| Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 143.352 | 13.170 |
| Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 14 | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları | 14 | 7.407.749 | 7.407.749 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 14 | 19.033 | 19.033 |
| Geçmiş Yıllar Zararları | | (1.633.186) | (19.041) |
| Dönem Net Zararı | | (6.889.414) | (1.614.145) |
| Toplam Özkaynaklar | | 13.904.182 | 20.793.596 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 14.402.533 | 21.142.288 |

| | Not | Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2024 | Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2024 |
|--|-----|---|---|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 15 | 87.002 | 82.519 |
| Brüt Kar | | 87.002 | 82.519 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 17 | (7.042.042) | (2.828.058) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 18 | 163.004 | 30.854 |
| Faaliyet Karı/Zararı | | (6.792.036) | (2.714.685) |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 19 | 5.239.547 | 1.707.564 |
| Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Zararı | | (1.552.489) | (1.007.121) |
| Finansman Gideri (-) | 20 | (883) | (638) |
| Net Parasal Pozisyon Kayıpları | | (5.356.935) | (1.267.488) |
| Vergi Öncesi Karı/Zararı | | (6.910.307) | (2.275.247) |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri) | | 20.893 | (13.662) |
| Dönem Vergi Gideri | 21 | -- | -- |
| Ertelemiş Vergi Gideri | 21 | 20.893 | (13.662) |
| Dönem Net Zararı | | (6.889.414) | (2.288.909) |
| Pay Başına Kayıp | | | |
| Pay Başına Kayıp | 22 | (0,459) | (0,153) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| 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 | | -- | -- |
| Toplam Kapsamlı Gelir/Gider | | (6.889.414) | (2.288.909) |

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.

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

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.

Şirketin %50’i hissesi Beyza Eren’e devredilecektir. SPK’ya pay devri için başvurulmuş olup süreç devam etmektedir.

7.b. İlave bilgiler

Yoktur.