



ARGEUS GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01.01.2025 – 31.03.2025 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2025 – 31.03.2025

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 :

31 Mart 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.

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
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 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 4 kişidir

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-31 Mart 2025 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 1.871.405 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 demirbaş, yazılım ve özel maliyet yatırımı yapılmamıştır.

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 ulaşamamışsa 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.

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

Esas sözleşmenin sermayeye ilişkin 8. Maddesi değiştirilmiştir.

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:

		<i>Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Not	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	800.644	823.226
Finansal Yatırımlar	5	36.080.365	28.700.225
Ticari Alacaklar	3	76.439	35.582
Peşin Ödenmiş Giderler		847.850	--
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	16	230.195	253.360
Diğer Dönen Varlıklar		311.996	--
Toplam Dönen Varlıklar		38.347.489	29.812.393
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	8	262.957	291.945
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	99.751	111.103
Ertelenmiş Vergi Varlığı	16	45.953	25.262
Toplam Duran Varlıklar		408.661	428.310
TOPLAM VARLIKLAR		38.756.150	30.240.703

		<i>Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
KAYNAKLAR	Not	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	24.646	31.244
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	282.440	229.530
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		381.128	277.461
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	15.016.063	16.549.204
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		130.757	47.275
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.835.034	17.134.714
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		159.191	154.305
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		159.191	154.305
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	11	25.000.000	15.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	11	11.454.930	11.208.986
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazançlar		97.690	--
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	22.261	22.261
Geçmiş Yıllar Zararları		(13.279.563)	(1.910.209)
Dönem Net Zararı		(533.393)	(11.369.354)
Toplam Özkaynaklar		22.761.925	12.951.684
TOPLAM KAYNAKLAR		38.756.150	30.240.703

	Not	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2025	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	12	204.562	--
Brüt Kar		204.562	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(4.596.108)	(1.368.024)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		813	175.904
Faaliyet Karı/Zararı		(4.390.733)	(1.192.120)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	15	5.213.782	2.065.257
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		823.049	873.137
Finansman Gideri (-)		(25.768)	(102)
Net Parasal Pozisyon Kazancı	17	(1.386.238)	(3.167.799)
Vergi Öncesi Karı/Zararı		(588.957)	(2.294.764)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		55.564	(266.831)
Dönem Vergi Gideri	16	--	(259.959)
Ertelenmiş Vergi Gideri	16	55.564	(6.872)
Dönem Net Zararı		(533.393)	(2.561.595)
Pay Başına Kayıp			
Pay Başına Kayıp	18	(0,021)	(0,171)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		130.253	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	16	(32.563)	--
Diğer kapsamlı Gider		97.690	--
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider		(435.703)	(2.561.595)

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- Aşağıda unvanları yazılı fonların kurucu sıfatıyla şirketimize devrine Sermaye Piyasası Kurulu’nun Karar Organı’nın 13.03.2025 tarih ve 15/491sayılı toplantısında izin verilmiştir. İlgili fonlar 02.04.2025 tarihinden itibaren Şirketimiz tarafından yönetilmeye başlanmıştır.

Fon Kodu	Devir Alınan Portföy Yönetim Şirketi	Eski Ünvan	Yeni Ünvan
NG6	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.	Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
RBU	RE-PIE Portföy Yön. A.Ş.	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Burgaz Gayrimenkul Yatırım Fonu	Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
RYZ	RE-PIE Portföy Yön. A.Ş.	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Ayaz Gayrimenkul Yatırım Fonu	Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
ERS	OInvest Portföy Yön. A.Ş.	OInvest Portföy Yön. A.Ş. İkinci RE-PE Gayrimenkul Yatırım Fonu	Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

7.b. İlave bilgiler

Yoktur.