



ARGEUS GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01.01.2024 – 31.12.2024 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2024 – 31.12.2024

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. 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 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. Cosmo Plex No:1 İç Kapı No: 3 Ataşehir /İstanbul.

Ortaklık Yapısı :

31 Aralık 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 5 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 Aralık 2024 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 4.196.727 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 TL tutarında 258.526 TL 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 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

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.

24.12.2024 tarihinde olağan üstü genel kurul toplantısı yapılmıştır. Şirketin faaliyet konusu girişim sermayesi yatırım fonlarını da kapsayacak şekilde değiştirilmiş Unvanı Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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 veya 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

Şirketin faaliyet konusu girişim sermayesi yatırım fonlarını da kapsayacak şekilde değiştirilmiş Unvanı “Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.” olarak 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:

		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmemiş
VARLIKLAR	Not	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	747.959	22.109.641
Finansal Yatırımlar	5	26.076.179	169.273
Ticari Alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3 - 6	32.329	--
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	230.195	--
Toplam Dönen Varlıklar		27.086.662	22.278.914
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7	--	18.769
Maddi Duran Varlıklar	9	265.253	170.315
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	100.945	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	22.952	--
Toplam Duran Varlıklar		389.150	189.084
TOPLAM VARLIKLAR		27.475.812	22.467.998
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmemiş
KAYNAKLAR	Not	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	28.387	66.456
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	208.544	1.324
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	252.093	177.531
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	15.036.119	745
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	21	--	110.593
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	42.979	--
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.568.122	356.649
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	140.197	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	--	13.996
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		140.197	13.996
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	14	15.000.000	15.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	14	8.812.713	8.812.713
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	20.226	20.226
Geçmiş Yıllar Zararları		(1.735.586)	(20.228)
Dönem Net Zararı		(10.329.860)	(1.715.358)
Toplam Özkaynaklar		11.767.493	22.097.353
TOPLAM KAYNAKLAR		27.475.812	22.467.998

	Not	Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2024	Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	182.361	--
Brüt Kar		182.361	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(11.752.391)	(1.679.715)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	197.930	672.426
Faaliyet Karı/Zararı		(11.372.100)	(1.007.289)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	7.578.152	1.616.176
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Zararı		(3.793.948)	608.887
Finansman Gideri (-)	20	(2.151)	(95)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	22	(6.566.407)	(2.136.750)
Vergi Öncesi Karı/Zararı		(10.362.506)	(1.527.958)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		32.646	(187.400)
Dönem Vergi Gideri	21	--	(173.404)
Ertelenmiş Vergi Gideri	21	32.646	(13.996)
Dönem Net Zararı		(10.329.860)	(1.715.358)
Pay Başına Kayıp			
Pay Başına Kayıp	23	(0,689)	(0,114)
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		(10.329.860)	(1.715.358)

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 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.

Şirketin sermayesi 15.000.000 TL’den 25.000.000 TL’ye çıkarılmıştır.

7.b. İlave bilgiler

Yoktur.