

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ  
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL  
TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

|                                                      |      |
|------------------------------------------------------|------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU .....                         | 1-2  |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..... | 3    |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....                    | 4    |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU .....                             | 5    |
| FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....   | 6-36 |

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

| <b>VARLIKLAR</b>                        | <b>Not</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2025</b> |
|-----------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                  |            |                                                              |                                                              |
| Nakit ve Nakit Benzerleri               | 4          | 1.040.523                                                    | 3.698.950                                                    |
| Finansal Yatırımlar                     | 5          | 107.867.600                                                  | 108.201.378                                                  |
| Ticari Alacaklar                        |            |                                                              |                                                              |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 3 - 6      | 1.374.015                                                    | 1.314.356                                                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                  | 8          | 1.099.424                                                    | 357.732                                                      |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar  | 21         | 7.673.742                                                    | 3.047.846                                                    |
| Diğer Dönen Varlıklar                   |            | 431.452                                                      | 304.631                                                      |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>           |            | <b>119.486.756</b>                                           | <b>116.924.893</b>                                           |
| <b>Duran Varlıklar</b>                  |            |                                                              |                                                              |
| Maddi Duran Varlıklar                   | 9          | 505.700                                                      | 487.607                                                      |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar           | 10         | 46.786                                                       | 97.133                                                       |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                | 21         | 472.939                                                      | 198.606                                                      |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>           |            | <b>1.025.425</b>                                             | <b>783.346</b>                                               |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                 |            | <b>120.512.181</b>                                           | <b>117.708.239</b>                                           |

İlişikteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                                  |            | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş</i> | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> |
|------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                 | <b>Not</b> | <b>30 Eylül 2026</b>                       | <b>31 Aralık 2025</b>                     |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |            |                                            |                                           |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                         | 11         | 94.418                                     | 106.460                                   |
| Ticari Borçlar                                                   |            |                                            |                                           |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                      | 6          | 43.532                                     | 272.117                                   |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                 | 13         | 972.621                                    | 518.511                                   |
| Diğer Borçlar                                                    |            |                                            |                                           |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                               | 3 - 7      | --                                         | 46.618.875                                |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                       | 7          | 93.787                                     | 398.900                                   |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                     | 21         | 3.927.194                                  | 6.802.601                                 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                          |            |                                            |                                           |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 13         | 993.240                                    | 481.042                                   |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                  |            | --                                         | 8.306                                     |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                          |            | <b>6.124.792</b>                           | <b>55.206.812</b>                         |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |            |                                            |                                           |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                          |            |                                            |                                           |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 13         | 802.642                                    | 428.365                                   |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                          |            | <b>802.642</b>                             | <b>428.365</b>                            |
| <b>Özkaynaklar</b>                                               |            |                                            |                                           |
| Ödenmiş Sermaye                                                  | 14         | 75.000.000                                 | 25.000.000                                |
| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları                               | 14         | 34.356.703                                 | 28.896.620                                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak                    |            |                                            |                                           |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler                   |            |                                            |                                           |
| - Emeklilik Planlarından Aktüeryal (Kayıp) Fonu                  |            | (226.013)                                  | 27.330                                    |
| Sermaye Avansları                                                |            | --                                         | 17.081.648                                |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                              | 14         | 927.530                                    | 32.912                                    |
| Geçmiş Yıllar Zararları                                          |            | (9.860.066)                                | (19.633.089)                              |
| Dönem Net Karı                                                   |            | 13.386.593                                 | 10.667.641                                |
| <b>Toplam Özkaynaklar</b>                                        |            | <b>113.584.747</b>                         | <b>62.073.062</b>                         |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                          |            | <b>120.512.181</b>                         | <b>117.708.239</b>                        |

İlişikteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                                 | Not | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak–<br>30 Eylül<br>2026 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak–<br>30 Eylül<br>2025 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Temmuz–<br>30 Eylül<br>2026 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Temmuz–<br>30 Eylül<br>2025 |
|-----------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                     |     |                                                                  |                                                                  |                                                                    |                                                                    |
| Hasılat                                                         | 15  | 12.947.699                                                       | 9.796.917                                                        | 4.584.115                                                          | 5.036.468                                                          |
| <b>Brüt Kar</b>                                                 |     | <b>12.947.699</b>                                                | <b>9.796.917</b>                                                 | <b>4.584.115</b>                                                   | <b>5.036.468</b>                                                   |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                     | 17  | (27.878.877)                                                     | (21.390.099)                                                     | (8.613.090)                                                        | (8.288.410)                                                        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                              | 18  | 9.065                                                            | 96.108                                                           | 5.334                                                              | 89.677                                                             |
| <b>Faaliyet (Zararı)</b>                                        |     | <b>(14.922.113)</b>                                              | <b>(11.497.074)</b>                                              | <b>(4.023.641)</b>                                                 | <b>(3.162.265)</b>                                                 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                               | 19  | 49.508.885                                                       | 25.786.900                                                       | 19.213.323                                                         | 12.630.271                                                         |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)</b>         |     | <b>34.586.772</b>                                                | <b>14.289.826</b>                                                | <b>15.189.682</b>                                                  | <b>9.468.006</b>                                                   |
| Finansman Gideri (-)                                            | 20  | (2.309.114)                                                      | (41.357)                                                         | (1.995.785)                                                        | (1.855)                                                            |
| Net Parasal Pozisyon Kayıpları                                  | 22  | (15.192.604)                                                     | (7.408.459)                                                      | (3.512.248)                                                        | (3.516.770)                                                        |
| <b>Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>                               |     | <b>17.085.054</b>                                                | <b>6.840.010</b>                                                 | <b>9.681.649</b>                                                   | <b>5.949.381</b>                                                   |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)</b>             |     | <b>(3.698.461)</b>                                               | <b>158.113</b>                                                   | <b>(1.571.410)</b>                                                 | <b>(18.498)</b>                                                    |
| Dönem Vergi Gideri                                              | 21  | (3.927.194)                                                      | (29.924)                                                         | (1.558.355)                                                        | (29.924)                                                           |
| Ertelenmiş Vergi Geliri                                         | 21  | 228.733                                                          | 188.037                                                          | (13.055)                                                           | 11.426                                                             |
| <b>Dönem Net Karı / (Zararı)</b>                                |     | <b>13.386.593</b>                                                | <b>6.998.123</b>                                                 | <b>8.110.239</b>                                                   | <b>5.930.883</b>                                                   |
| <b>Pay Başına Kazanç / (Kayıp)</b>                              |     |                                                                  |                                                                  |                                                                    |                                                                    |
| Pay Başına Kazanç / (Kayıp)                                     | 22  | 290,451                                                          | 153,162                                                          | 175,969                                                            | 129,804                                                            |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                               |     |                                                                  |                                                                  |                                                                    |                                                                    |
| <b>Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>         |     |                                                                  |                                                                  |                                                                    |                                                                    |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 14  | (337.791)                                                        | 81.143                                                           | (4.619)                                                            | (52.188)                                                           |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak                   |     |                                                                  |                                                                  |                                                                    |                                                                    |
| Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler                          | 14  | 84.448                                                           | (20.286)                                                         | 1.155                                                              | 13.047                                                             |
| <b>Diğer kapsamlı Gelir</b>                                     |     | <b>(253.343)</b>                                                 | <b>60.857</b>                                                    | <b>(3.464)</b>                                                     | <b>(39.141)</b>                                                    |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir/Gider</b>                              |     | <b>13.133.250</b>                                                | <b>7.058.980</b>                                                 | <b>8.106.775</b>                                                   | <b>5.891.742</b>                                                   |

İlişikteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

|                               | Ödenmiş<br>Sermaye | Sermaye<br>Düzeltilmesi<br>Olumlu farkları | Sermaye<br>Avansları | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Emeklilik Planlarından<br>Aktüeryal Kazanç/<br>(Kayıp) Fonu | Geçmiş Yıllar<br>Karları/<br>(Zararları) | Net Dönem<br>Karı/ (Zararı) | Toplam<br>Özkaynaklar |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>1 Ocak 2025 Bakiyesi</b>   | <b>15.000.000</b>  | <b>23.748.725</b>                          | --                   | <b>32.912</b>                             | --                                                          | <b>(2.824.157)</b>                       | <b>(16.809.042)</b>         | <b>19.148.438</b>     |
| Transfer                      | --                 | --                                         | --                   | --                                        | --                                                          | (16.809.042)                             | 16.809.042                  | --                    |
| Sermaye artışı                | 10.000.000         | 5.148.197                                  | --                   | --                                        | --                                                          | --                                       | --                          | <b>15.148.197</b>     |
| Sermaye avansı                | --                 | --                                         | 17.081.742           | --                                        | --                                                          | --                                       | --                          | <b>17.081.742</b>     |
| Toplam kapsamlı gider         | --                 | --                                         | --                   | --                                        | 60.857                                                      | --                                       | 6.998.123                   | <b>7.058.980</b>      |
| <b>30 Eylül 2025 Bakiyesi</b> | <b>25.000.000</b>  | <b>28.896.922</b>                          | <b>17.081.742</b>    | <b>32.912</b>                             | <b>60.857</b>                                               | <b>(19.633.199)</b>                      | <b>6.998.123</b>            | <b>58.437.357</b>     |
| <b>1 Ocak 2026 Bakiyesi</b>   | <b>25.000.000</b>  | <b>28.896.620</b>                          | <b>17.081.648</b>    | <b>32.912</b>                             | <b>27.330</b>                                               | <b>(19.633.089)</b>                      | <b>10.667.641</b>           | <b>62.073.062</b>     |
| Transfer                      | --                 | --                                         | --                   | 894.618                                   | --                                                          | 9.773.023                                | (10.667.641)                | --                    |
| Sermaye artışı                | 50.000.000         | 5.460.083                                  | (17.081.648)         | --                                        | --                                                          | --                                       | --                          | <b>38.378.435</b>     |
| Toplam kapsamlı gelir         | --                 | --                                         | --                   | --                                        | (253.343)                                                   | --                                       | 13.386.593                  | <b>13.133.250</b>     |
| <b>30 Eylül 2026 Bakiyesi</b> | <b>75.000.000</b>  | <b>34.356.703</b>                          | --                   | <b>927.530</b>                            | <b>(226.013)</b>                                            | <b>(9.860.066)</b>                       | <b>13.386.593</b>           | <b>113.584.747</b>    |

İlişikteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                                                      | Not      | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak–<br>30 Eylül 2026 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak–<br>30 Eylül 2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                          |          | <b>(11.836.348)</b>                                           | <b>(31.899.777)</b>                                           |
| Dönem Net Karı / (Zararı)                                                            |          | 13.386.593                                                    | 6.998.123                                                     |
| <b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                              |          | <b>33.506.719</b>                                             | <b>13.269.770</b>                                             |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                     | 9 - 10   | 260.122                                                       | 190.559                                                       |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                   |          |                                                               |                                                               |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 13       | 548.684                                                       | 689.801                                                       |
| Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                               | 21       | 3.698.461                                                     | (158.113)                                                     |
| Parasal kayıp/ kazanç                                                                |          | 28.999.452                                                    | 12.547.523                                                    |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                   |          | <b>(47.301.163)</b>                                           | <b>(51.973.304)</b>                                           |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                               | 5        | 333.778                                                       | (73.848.177)                                                  |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                           | 3 - 6    | (59.659)                                                      | (1.152.856)                                                   |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                            | 8        | (741.692)                                                     | (417.834)                                                     |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                             | 6        | (228.585)                                                     | (253.723)                                                     |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                  | 13       | 454.110                                                       | 98.561                                                        |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler       | 7        | (46.923.988)                                                  | 24.274.876                                                    |
| Diğer Dönen Varlıklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                      |          | (135.127)                                                     | (674.151)                                                     |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                     |          | <b>(407.851)</b>                                              | <b>(31.705.411)</b>                                           |
| Vergi Ödemeleri (-)                                                                  | 21       | (11.428.497)                                                  | (194.366)                                                     |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                        |          | <b>(227.868)</b>                                              | <b>(238.671)</b>                                              |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları       | 9 -10    | (227.868)                                                     | (238.671)                                                     |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                      |          | <b>38.390.208</b>                                             | <b>32.309.728</b>                                             |
| Sermaye Arttırmılarından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                 |          | 38.378.435                                                    | 15.148.197                                                    |
| Sermaye Avansından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                       |          | --                                                            | 17.081.742                                                    |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                             | 11       | 11.773                                                        | 79.789                                                        |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)</b>                   |          | <b>26.325.992</b>                                             | <b>171.280</b>                                                |
| <b>D. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi</b>                            |          | <b>(28.984.419)</b>                                           | <b>(246.792)</b>                                              |
| <b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                       | <b>4</b> | <b>3.698.950</b>                                              | <b>1.217.100</b>                                              |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)</b>                              | <b>4</b> | <b>1.040.523</b>                                              | <b>1.141.588</b>                                              |

İlişikteki notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## **NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., 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 talebi olumlu karşılanmış, 1 Nisan 2024 tarih ve GPYŞ/PY.10/486 sayılı yetki belgesi ile faaliyetine başlamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 12.12.2024 tarih ve 63/1889 sayılı toplantısında alınan karar doğrultusunda Şirketin faaliyet konularının girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi faaliyetini de kapsayacak şekilde unvanı "Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirketin ana faaliyet konusu SPK'nın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Şirketin ana faaliyet konusu SPK'nın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul 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

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2025: 7 kişi).

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 75.000.000 TL (31 Aralık 2025: 25.000.000 TL) tutarındadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kurucusu olduğu ve yönettiği onbeş adet fon bulunmaktadır. İlgili fonların bilgisi aşağıdaki gibidir:

- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu(\*)
- Argeus Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu(\*)

## **NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)**

- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onikinci Gayrimenkul Yatırım Fonu(\*)
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

(\*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ihracı gerçekleşmemiştir.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar**

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TFRS) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGGK tarafından yayınlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte TFRS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Türk parasının satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönemine ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

#### **Kullanılan Para Birimi**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

#### **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar(Devamı)**

#### **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)**

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %158 olmuştur (31 Aralık 2025: %211).

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

| <b>Dönem</b>   | <b>Endeks (*)</b> | <b>Düzeltilme Katsayısı</b> |
|----------------|-------------------|-----------------------------|
| 30 Eylül 2026  | 137,23            | 1                           |
| 31 Aralık 2025 | 110,39            | 1,24317                     |
| 30 Eylül 2025  | 105,78            | 1,29732                     |
| 31 Aralık 2024 | 84,33             | 1,62722                     |

*(\*) TÜİK tarafından yapılan güncelleme ile daha önce kullanılmakta olan 2003=100 TÜFE temel yılı, 2025=100 olarak değiştirilmiştir.*

#### ***TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:***

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2025, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar, 30 Eylül 2026 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilmiştir.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar(Devamı)**

#### **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)**

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

#### **Finansal Tabloların Onaylanması**

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihli finansal tabloları, 23 Ekim 2026 tarihli 161 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### **2.2 Netleştirme**

Finansal varlık ve yükümlülükler, yasal olarak uygulanabilen bir hak bulunması ve işlemin net tutarda gerçekleştirilmesi eğiliminin olması durumlarında bilançoda netleştirilerek net tutar üzerinden gösterilmektedir.

### **2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe politikalarında ve hatalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmekte, muhasebe tahminlerinde değişiklikler ise cari dönem finansal tablolarında kâr zarar ile ilişkilendirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

### **2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, şirketin finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

### **2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları**

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları(Devamı)**

#### **a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**

##### **TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**

Ağustos 2025'te K GK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Şirket'in TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler**

K GK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11**

Eylül 2025'te K GK tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

**TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması-** TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları(Devamı)

#### a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

**TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar-** Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13’e referans eklenmiştir.

**TFRS 9 Finansal Araçlar-** Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

**TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar-** “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

**TMS 7 Nakit Akış Tablosu-** Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11’in Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### b) 30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

##### TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama” 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18’de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18’in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları(Devamı)**

#### **b) 30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

##### **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar**

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

##### **TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim**

14 Nisan 2026 tarihinde KGK, TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ve TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar standartlarında "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" başlıklı değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi, sunum para birimi ise yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dâhil tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için raporlama dönemi sonundaki kapanış kurunun kullanılması zorunlu hale getirilmiştir. Ayrıca, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurt dışı işletmesine ilişkin karşılaştırmalı tutarlarını, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi kullanılarak cari ölçüm birimine taşıması gerektiği düzenlenmiştir. Değişiklikler ayrıca, sunum para biriminin yüksek enflasyonlu ekonomi niteliğini kaybetmesi halinde uygulanacak esaslara ve finansal tablolarda yapılacak ilave açıklamalara ilişkin hükümler de içermektedir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmekte; erken uygulanması halinde bu hususun finansal tablo dipnotlarında açıklanması gerekmektedir.

Şirket TMS 21 değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

##### **TMS 28 Değişiklikleri – Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğinin Açıklığa Kavuşturulması**

31 Temmuz 2026 tarihinde KGK, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında yer alan gerçeğe uygun değer seçeneğine ilişkin dar kapsamlı değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, bir işletmenin hangi iştirak ve iş ortaklığı yatırımlarını gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçmeyi seçebileceğini açıklığa kavuşturmaktadır. Değişikliklerin amacı, TFRS 18'in uygulanmasıyla birlikte söz konusu yatırımlardan kaynaklanan gelir ve giderlerin kâr veya zarar tablosunda sınıflandırılmasında ortaya çıkabilecek farklı uygulamaları azaltmaktır. Şirket bu değişiklikleri, TFRS 18'i uyguladığında TFRS 18'in C7 paragrafı uyarınca uygular.

Şirket TMS 28 değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları(Devamı)**

**c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış değişiklikler**

#### **UFRS 20 – Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler**

Mayıs 2026 tarihinde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK"), belirli bir tür fiyat veya tarife düzenlemesine tabi işletmelerin finansal raporlamasını iyileştirmek amacıyla UFRS 20 Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler standardını yayımlamıştır. UFRS 20, düzenlemeye tabi mal veya hizmetlerin sunulduğu dönem ile müşterilerden tahsil edilecek bedellerin fiyatlara yansıtıldığı dönemler arasındaki zamanlama farklarının finansal tablolara alınmasına ilişkin hükümler getirmektedir. Standart kapsamında işletmelerin düzenlemeye tabi varlıklarını, düzenlemeye tabi yükümlülüklerini, düzenlemeye tabi gelirlerini ve düzenlemeye tabi giderlerini finansal tablolarında muhasebeleştirmeleri ve bunlara ilişkin açıklamalar yapmaları gerekmektedir. UFRS 20, UFRS 14 Düzenleyici Erteleme Hesapları standardının yerini alacaktır.

### **2.6 İşletmenin Sürekliliği**

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

#### **Ücret, Komisyon ve Faiz Gelir/Giderleri**

*Ücret ve komisyon, gelirleri ve giderleri*

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahakkuk ettikleri tarihte kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

*Faiz gelir ve gideri*

Faiz gelir ve giderleri kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### **Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Mevcut sabit kıymetler için uygulanan amortisman süreleri (ekonomik ömür) ve uygulanan amortisman oranları aşağıdadır.

|             | Süre (Yıl) | Amortisman Oranı |
|-------------|------------|------------------|
| Demirbaşlar | 3-10       | 10-33%           |

#### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

#### Kur Değişiminin Etkileri

Şirketin geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işlemin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

#### Finansal Araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlardan ve diğer finansal yükümlülüklerden oluşmaktadır.

#### Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" veya "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKGK) tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin "TFRS 9, Finansal Araçlar" standardının üçüncü bölümünde yer alan "finansal tablolara alma ve finansal tablo dışı bırakma" hükümlerine göre kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır. Finansal varlıklar ilk kez finansal tablolara alınması esnasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Finansal Araçlar (Devamı)**

“Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar” dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Şirket, finansal bir varlığı sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna almaktadır. Finansal bir varlığın ilk kez finansal tablolara alınması sırasında, Şirket yönetimi tarafından belirlenen iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri dikkate alınmaktadır. Şirket yönetimi tarafından belirlenen iş modeli değiştirildiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıklar yeniden sınıflandırılmakta ve yeniden sınıflandırma ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp veya faizler için herhangi bir düzeltme yapılmamaktadır.

#### *Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek için elde tutmayı amaçlayan iş modeli ile sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve satılmasını amaçlayan iş modeli dışında kalan diğer model ile yönetilen finansal varlıklar ile finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açmaması durumunda; piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben de gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

#### *İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar*

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben “Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak “İtfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili faiz gelirleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

#### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Finansal Araçlar (Devamı)**

##### *Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

##### *Finansal yükümlülükler*

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

##### *Diğer finansal yükümlülükler*

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

#### **Pay Başına Kazanç**

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

#### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket'in, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

#### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar (Devamı)**

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

#### **İlişkili Taraflar**

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo notlarında açıklanır.

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

##### *Kıdem Tazminatları*

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

#### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifli her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirmektedir.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Nakit Akış Tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

#### **Sermaye ve Temettüleri**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

#### **Kiralama işlemleri**

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilmektedir.

#### **Kiralayan olarak**

Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklardan kaynaklı kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

#### **Bölümlere Göre Raporlama**

Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmaktadır

### **2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak varsayımlar yapar. Kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir. Başlıcaları aşağıdaki gibidir:

#### **Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları**

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir. İzin karşılıkları, finansal tablo tarihi itibarıyla çalışanların hak kazandığı ancak kullanmadığı yıllık izin günleri ile çalışanların ücretleri üzerinden hesaplanarak kayıtlara yansıtılmıştır.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

#### Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir.

#### Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortisman ve itfaya tabi tutulmuştur.

Şirket ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinde Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

## NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafları kurucusu ve yönetici olduğu Not 1'de açıklanan yatırım fonlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri ile ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

### a) Borç ve Alacak Bakiyeleri

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan olan alacakları aşağıdaki gibidir:

|                                                     | 30 Eylül 2026    | 31 Aralık 2025   |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>        |                  |                  |
| Rbg-Argeus Gay. Portföy Yön.Aş. Birinci GYF         | 27.207           | 33.668           |
| Ogn-Onuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu                 | 128.252          | --               |
| Ng6-Argeus Gay.Gir.Serm.Portf.Yön.A.Ş.İkinci GYF    | 481.787          | 648.779          |
| Rbu-Argeus Gay.Gir.Serm.Portf.Yön.A.Ş.Üçüncü GYF    | 90.310           | 99.973           |
| Ryz-Argeus Gay.Gir.Serm.Portf.Yön.A.Ş.Dördüncü GYF  | 188.428          | 243.711          |
| Ers-Argeus Gay.Gir.Serm.Portf.Yön.A.Ş.Beşinci GYF   | 34.882           | 69.835           |
| Rgb-Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu          | 3.955            | 1.422            |
| Ebg-İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu           | 72.002           | --               |
| Gyu-Argeus Gay.Gir.Serm.Portf.Yön.A.Ş.Altıncı GYF   | 20.984           | 2.740            |
| Ygg-Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu                | 21.921           | --               |
| Sgg-Argeus Gay.Gir.Serm.Portf.Yön.A.Ş.Sekizinci GYF | 90.376           | 102.840          |
| Dgg-Argeus Gay.Gir.Serm.Portf.Yön.A.Ş.Dokuzuncu GYF | 126.421          | 111.388          |
| Onv-Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu              | 87.490           | --               |
|                                                     | <b>1.374.015</b> | <b>1.314.356</b> |

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçları bulunmamaktadır.

### b) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2026 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 10.371.705 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 2025: 7.096.326 TL).

### NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### c) Alış ve Satış Bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflardan elde edilen gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                                                     | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2025 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                     | Fon<br>yönetim<br>gelirleri | Fon<br>yönetim<br>gelirleri | Fon<br>yönetim<br>gelirleri   | Fon<br>yönetim<br>gelirleri   |
| <b>İlişkili taraflara satışlar</b>                  |                             |                             |                               |                               |
| Rbg-Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu                | 249.527                     | 1.106.024                   | 80.491                        | 354.608                       |
| Ogn-Onuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu                 | 249.527                     | --                          | 142.644                       | --                            |
| Ng6-İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu                 | 4.694.479                   | 3.963.057                   | 1.504.780                     | 1.992.217                     |
| Rbu-Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu                 | 736.346                     | 591.389                     | 253.430                       | 294.334                       |
| Ryz-Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu               | 1.741.205                   | 1.521.641                   | 557.754                       | 722.585                       |
| Ers-Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu                | 439.601                     | 439.806                     | 101.931                       | 219.971                       |
| Rgb-Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu          | 33.004                      | --                          | 11.415                        | --                            |
| Ebg-İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu           | 584.651                     | --                          | 213.943                       | --                            |
| Gyu- Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu               | 157.914                     | 11.601                      | 61.145                        | 7.287                         |
| Ygg-Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu                | 157.465                     | --                          | 64.776                        | --                            |
| Sgg-Argeus Gay.Gir.Serm.Portf.Yön.A.Ş.Sekizinci GYF | 843.267                     | 411                         | 269.100                       | 411                           |
| Dgg-Argeus Gay.Gir.Serm.Portf.Yön.A.Ş.Dokuzuncu GYF | 1.078.759                   | 301.295                     | 375.526                       | 286.122                       |
| Onv-Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu              | 83.324                      | --                          | 83.324                        | --                            |
|                                                     | <b>11.049.069</b>           | <b>7.935.224</b>            | <b>3.720.259</b>              | <b>3.877.535</b>              |

### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                   | 30 Eylül 2026    | 31 Aralık 2025   |
|-------------------|------------------|------------------|
| Bankalar          |                  |                  |
| - Vadesiz mevduat | 1.040.523        | 3.698.950        |
|                   | <b>1.040.523</b> | <b>3.698.950</b> |

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin maruz kaldığı riskler ve risk düzeyleri Not 24'te açıklanmıştır.

### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                                         | 30 Eylül 2026      | 31 Aralık 2025     |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | 107.867.600        | 108.201.378        |
|                                                                         | <b>107.867.600</b> | <b>108.201.378</b> |

Finansal varlıkların detayı Not 25'te açıklanmıştır.

#### NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

|                                       | 30 Eylül 2026    | 31 Aralık 2025   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ticari alacaklar</b>               |                  |                  |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 1.374.015        | 1.314.356        |
|                                       | <b>1.374.015</b> | <b>1.314.356</b> |

(\*) Ticari alacakların vadesi 3 aydan kısadır.

|                                           | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Ticari borçlar</b>                     |               |                |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 43.532        | 272.117        |
|                                           | <b>43.532</b> | <b>272.117</b> |

(\*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçlarının vade yapısı Not 24'te açıklanmıştır.

#### NOT 7 - DİĞER BORÇLAR

|                                      | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025    |
|--------------------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>     |               |                   |
| Ödenecek vergi ve fonlar             | 93.787        | 398.900           |
| İlişkili tarafa diğer borçlar(Not 3) | --            | 46.618.875        |
|                                      | <b>93.787</b> | <b>47.017.775</b> |

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risk düzeyleri Not 24'te açıklanmıştır. Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer borçlarının vade yapısı Not 24'te açıklanmıştır.

#### NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

|                                             | 30 Eylül 2026    | 31 Aralık 2025 |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Peşin ödenmiş giderler</b>               |                  |                |
| Faaliyetlere ilişkin peşin ödenmiş giderler | 1.099.424        | 357.732        |
|                                             | <b>1.099.424</b> | <b>357.732</b> |

#### NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

|                            | 1 Ocak 2025    | İlaveler       | 31 Aralık 2025 | İlaveler       | 30 Eylül 2026    |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                |                |                |                |                  |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 584.723        | 254.985        | 839.708        | 227.868        | 1.067.576        |
|                            | <b>584.723</b> | <b>254.985</b> | <b>839.708</b> | <b>227.868</b> | <b>1.067.576</b> |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                |                |                |                |                  |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 153.100        | 199.001        | 352.101        | 209.775        | 561.876          |
|                            | <b>153.100</b> | <b>199.001</b> | <b>352.101</b> | <b>209.775</b> | <b>561.876</b>   |
| <b>Net kayıtlı değer</b>   | <b>431.623</b> |                | <b>487.607</b> |                | <b>505.700</b>   |

Dönem içerisindeki amortisman giderler dağılımları Not 16'da açıklanmıştır.

**NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

|                            | 1 Ocak 2025    | İlaveler      | 31 Aralık 2025 | İlaveler      | 30 Eylül 2026  |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Maliyet</b>             |                |               |                |               |                |
| Haklar                     | 203.416        | --            | 203.416        | --            | 203.416        |
|                            | <b>203.416</b> | --            | <b>203.416</b> | --            | <b>203.416</b> |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                |               |                |               |                |
| Haklar                     | 39.157         | 67.126        | 106.283        | 50.347        | 156.630        |
|                            | <b>39.157</b>  | <b>67.126</b> | <b>106.283</b> | <b>50.347</b> | <b>156.630</b> |
| <b>Net kayıtlı değer</b>   | <b>164.259</b> |               | <b>97.133</b>  |               | <b>46.786</b>  |

**NOT 11 – BORÇLANMALAR**

Şirket'in 30 Eylül 2026 itibarıyla 94.418 TL tutarında kredi kartı borçları bulunmaktadır (31 Aralık 2025:106.460 TL).

**NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Alınan/Verilen Teminatlar**

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vermiş olduğu teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla alınan teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

**Davalar**

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket tarafından ve aleyhine açılmış dava bulunmamaktadır.

**NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

|                                   | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ödenecek personel gelir vergileri | 972.621        | 514.177        |
| Personele borçlar                 | --             | 4.334          |
|                                   | <b>972.621</b> | <b>518.511</b> |

## NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.729,87 TL üzerinden hesaplanmaktadır.

| Uzun vadeli borç karşılıkları | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı     | 802.642        | 428.365        |
|                               | <b>802.642</b> | <b>428.365</b> |

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

|                          | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı               | 428.365        | 228.022        |
| Faiz maliyeti            | 8.005          | 5.543          |
| Cari hizmet maliyeti     | 112.272        | 285.056        |
| Aktüeryal kazanç/(kayıp) | 337.791        | (36.441)       |
| Parasal kazanç/(kayıp)   | (83.791)       | (53.815)       |
|                          | <b>802.642</b> | <b>428.365</b> |

| Kısa vadeli borç karşılıkları | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| İzin Karşılığı                | 993.240        | 481.042        |
|                               | <b>993.240</b> | <b>481.042</b> |

|                                 | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı                      | 481.042        | 69.900         |
| Dönem içerisindeki artış/azalış | 606.292        | 427.642        |
| Parasal kazanç/(kayıp)          | (94.094)       | (16.500)       |
|                                 | <b>993.240</b> | <b>481.042</b> |

#### NOT 14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

|                                    | 30 Eylül 2026  |                    | 31 Aralık 2025 |                   |
|------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|
|                                    | 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         | --             | --                |
|                                    | <b>100,00%</b> | <b>75.000.000</b>  | <b>100,00%</b> | <b>25.000.000</b> |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları |                | 34.356.703         |                | 28.896.620        |
|                                    |                | <b>109.356.703</b> |                | <b>53.896.620</b> |

Şirket'in sermayesi 75.000.000 TL 'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 75.000.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: her biri 1 TL nominal bedelli 25.000.000 TL, 25.000.000 adet pay).

##### Sermaye Artırımı

Şirket, 16 Şubat 2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile ödenmiş sermaye tutarı 25.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 37.500.000 TL'lik kısmı Kısa Vadeli Diğer Borçlar, 12.500.000 TL'lik kısmı ise Sermaye Avansları hesabından karşılanmak üzere 50.000.000 TL tutarında bedelsiz sermaye artırımında bulunarak sermayesini 75.000.000 TL'ye çıkarmıştır. İlgili sermaye artışı Sermaye Piyasa Kurulu tarafından 13 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır.

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

|                                             | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler</b> |                |                |
| Yasal yedekler                              | 927.530        | 32.912         |
|                                             | <b>927.530</b> | <b>32.912</b>  |

#### NOT 15 – HASILAT

|                           | 1 Ocak-30<br>Eylül 2026 | 1 Ocak-30<br>Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2026 | 1 Temmuz- 30<br>Eylül 2025 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>    |                         |                         |                            |                            |
| Portföy yönetim gelirleri | 12.947.699              | 9.796.917               | 4.584.115                  | 5.036.468                  |
| <b>Net satışlar</b>       | <b>12.947.699</b>       | <b>9.796.917</b>        | <b>4.584.115</b>           | <b>5.036.468</b>           |

#### NOT 16 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                          | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Personel giderleri (*)   | 17.616.918               | 9.677.166                | 6.009.710                  | 2.851.912                  |
| Amortisman giderleri (*) | 260.122                  | 266.127                  | 89.008                     | 147.948                    |
|                          | <b>17.877.040</b>        | <b>9.943.293</b>         | <b>6.098.718</b>           | <b>2.999.860</b>           |

(\*) İlgili tutarların tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

#### NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

|                                 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Personel gideri                 | 17.616.918               | 9.677.166                | 6.009.710                  | 2.851.912                  |
| Aidat ve üyelik giderleri       | 466.382                  | 1.158.053                | 41.797                     | 779.727                    |
| Ofis kira giderleri             | 1.178.300                | 1.117.814                | 395.640                    | 386.550                    |
| Araç kira giderleri             | 1.551.255                | 1.175.084                | 550.004                    | 391.587                    |
| Yazılım destek giderleri        | 1.664.046                | 2.689.757                | 533.361                    | 619.605                    |
| Faaliyet izin ve harç giderleri | 1.622.725                | 1.150.855                | 504.083                    | 409.409                    |
| Müşavirlik giderleri            | 985.026                  | 367.904                  | 115.212                    | 75.960                     |
| Amortisman gideri               | 260.123                  | 190.559                  | 89.009                     | 72.380                     |
| Diğer giderler                  | 2.534.102                | 3.862.907                | 374.274                    | 2.701.280                  |
|                                 | <b>27.878.877</b>        | <b>21.390.099</b>        | <b>8.613.090</b>           | <b>8.288.410</b>           |

#### NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

|                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler |                          |                          |                            |                            |
| Kur farkı gelirleri                | 9.065                    | 96.108                   | 5.334                      | 89.677                     |
|                                    | <b>9.065</b>             | <b>96.108</b>            | <b>5.334</b>               | <b>89.677</b>              |

#### NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

|                                 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yatırım faaliyetlerden gelirler |                          |                          |                            |                            |
| Faiz gelirleri                  | 128.995                  | 171.251                  | 45.536                     | 40.580                     |
| Kur farkı gelirleri             | 49.379.890               | 25.615.649               | 19.167.787                 | 12.589.691                 |
| <b>Toplam</b>                   | <b>49.508.885</b>        | <b>25.786.900</b>        | <b>19.213.323</b>          | <b>12.630.271</b>          |

## **NOT 20 - FİNANSMAN GİDERLERİ**

|                            | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2025</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2025</b> |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Finansman giderleri</b> |                                  |                                  |                                    |                                    |
| Banka komisyon giderleri   | 1.929.499                        | 41.357                           | 1.922.314                          | 1.855                              |
| Banka masrafları           | 379.615                          | --                               | 73.471                             | --                                 |
|                            | <b>2.309.114</b>                 | <b>41.357</b>                    | <b>1.995.785</b>                   | <b>1.855</b>                       |

## **NOT 21 - GELİR VERGİLERİ**

### **Kurumlar Vergisi**

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Kurumlar vergisi, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden hesaplanmaktadır. Vergiye tabi kurum kazancı; ticari kâra, vergi mevzuatı uyarınca kanunen kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergiden istisna edilen kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ile diğer indirim ve istisnaların (varsa geçmiş yıl mali zararları ve ilgili mevzuat kapsamında yararlanılan diğer indirimler dahil) düşülmesi suretiyle belirlenmektedir. 2026 hesap döneminde Türkiye'de uygulanan genel kurumlar vergisi oranı %30'dur (2025: %30).

7582 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklik uyarınca, 2027 hesap döneminden itibaren sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden, ayrıca zirai üretim faaliyetlerinden elde edilen kazançlarına %12,5 oranında kurumlar vergisi uygulanacaktır. Söz konusu düzenleme 31 Aralık 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olmakla birlikte, cari dönem kurumlar vergisi hesaplamasını etkilememektedir. Ertilenmiş vergi hesaplamalarında ise geçici farkların tersine dönmesinin beklendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmaktadır.

7524 sayılı Kanun ile getirilen Asgari Kurumlar Vergisi uygulaması kapsamında, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere hesaplanan kurumlar vergisinin, Kanunda belirtilen istisna ve indirimler dikkate alınarak belirlenen asgari kurumlar vergisi matrahının %10'u üzerinden hesaplanan vergiden az olmaması esası benimsenmiştir. 7582 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler sonucunda, asgari kurumlar vergisi matrahının hesaplanmasında dikkate alınacak bazı istisna ve indirimlere ilişkin düzenlemeler revize edilmiş olup, transit ticaret, nitelikli hizmet ihracı ve finansal hizmet ihracına ilişkin belirli istisnaların hesaplamada dikkate alınmasına imkân sağlanmıştır. Şirket, cari dönem vergi karşılığını yürürlükte bulunan vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde hesaplamıştır.

Türkiye'de geçici kurumlar vergisi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2026 hesap döneminde geçici kurumlar vergisi oranı %30'dur (2025: %30). Kurumlar vergisi beyannamesi, ilgili hesap dönemini izleyen dördüncü ay içerisinde verilmekte ve hesaplanan vergi beyanname verme süresi içerisinde tek taksitte ödenmektedir.

Mali zararlar, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca beş yılı aşmamak kaydıyla izleyen hesap dönemlerinin kurum kazancından indirilebilmektedir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile önceden bağlayıcı bir mutabakat sistemi bulunmamaktadır. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl içerisinde vergi beyannamelerini ve bunlara dayanak oluşturan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve inceleme sonucunda ilave vergi tarhiyatı yapabilir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Tam mükellef kurumlara ve Türkiye'de işyeri veya daimi temsilcisi aracılığıyla faaliyet gösteren dar mükellef kurumlara yapılanlar dışındaki kâr dağıtımları üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktadır. İlgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları kapsamında daha düşük bir stopaj oranının öngörülmesi halinde anlaşma hükümleri uygulanmaktadır.

## NOT 21 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

### Kurumlar Vergisi (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

### Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in 30 Eylül 2026 dönemi itibarıyla dönem karı vergi yükümlülüğü 3.927.194 TL'dir (31 Aralık 2025: 6.802.601 TL).

|                                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı</b> |                          |                          |
| Kurumlar vergisi karşılığı                         | (3.927.194)              | (29.924)                 |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                   | 228.733                  | 188.037                  |
| <b>Vergi gelir/gideri</b>                          | <b>(3.698.461)</b>       | <b>158.113</b>           |

### Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                                               | 30 Eylül 2026    | 31 Aralık 2025   |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b> |                  |                  |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar                 | 7.673.742        | 3.047.846        |
|                                               | <b>7.673.742</b> | <b>3.047.846</b> |

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 21 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)****Ertelenmiş Vergi**

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2026 yılı için %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

|                                                     | 30 Eylül 2026                | 31 Aralık 2025               | 30 Eylül 2026                | 31 Aralık 2025               |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri</b> | <b>Toplam geçici farklar</b> | <b>Toplam geçici farklar</b> | <b>Varlık / (Yükümlülük)</b> | <b>Varlık / (Yükümlülük)</b> |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesi      | (219.419)                    | (247.388)                    | (65.826)                     | (74.216)                     |
| Kıdem tazminatı karşılığı düzeltmesi                | 802.642                      | 428.365                      | 240.793                      | 128.510                      |
| İzin karşılıklarıyla ilgili düzeltmeler             | 993.240                      | 481.042                      | 297.972                      | 144.312                      |
| Ertelenen vergi varlıkları                          |                              |                              | 538.765                      | 272.822                      |
| Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)                  |                              |                              | (65.826)                     | (74.216)                     |
| <b>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri, Net</b>          |                              |                              | <b>472.939</b>               | <b>198.606</b>               |

## NOT 21 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

### Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                       | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-) | 198.606        | 37.347         |
| Parasal kazanç/kayıp                  | (38.848)       | (8.814)        |
| Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan   | 84.448         | (9.110)        |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)      | 228.733        | 179.183        |
|                                       | <b>472.939</b> | <b>198.606</b> |

## NOT 22 - NET PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)        | 30 Eylül 2026       | 31 Aralık 2025      |
|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>            | <b>(12.699.136)</b> | <b>(8.552.045)</b>  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                             | 272.297             | 68.179              |
| Maddi Duran Varlıklar                              | 121.643             | 120.164             |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                      | 19.000              | 38.767              |
| Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları                   | (14.762.250)        | (11.861.549)        |
| Sermaye Avansları                                  | --                  | (1.542.023)         |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                | (114.526)           | (7.767)             |
| Geçmiş Yıllar Zararları                            | 1.764.700           | 4.632.184           |
| <b>Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>            | <b>(2.493.468)</b>  | <b>(1.505.807)</b>  |
| Hasılat                                            | (928.649)           | (980.943)           |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                        | 1.882.789           | 2.430.637           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)             | --                  | 7.261               |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                  | (3.565.449)         | (3.051.265)         |
| Finansman Gideri (-)                               | 117.841             | 88.503              |
| <b>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</b> | <b>(15.192.604)</b> | <b>(10.057.852)</b> |

**NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)**

|                                                       | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2025</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Temmuz- 30<br/>Eylül 2025</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Net dönem karı/(zararı) (TL)                          | 13.386.593                       | 6.998.123                        | 8.110.239                          | 5.930.883                          |
| Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı<br>ortalama adedi | 46.089                           | 45.691                           | 46.089                             | 45.691                             |
| <b>Pay başına kazanç/(kayıp) (TL)</b>                 | <b>290,451</b>                   | <b>153,162</b>                   | <b>175,969</b>                     | <b>129,804</b>                     |

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Bu not, Şirket'in yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Şirket'in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç, politika ve yöntemlerini açıklamaktadır. Daha detaylı niceliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

Finansal risk yönetimi, Şirket'in belirlediği genel esaslar dahilinde kendi Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar çerçevesinde her bir bağlı ortaklık tarafından uygulanmaktadır.

**Risk Yönetimi Sistemi**

Şirket'in risk yönetimi politikaları Şirket'in karşılaştığı riskleri, uygun risk limitlerini ve kontrolleri belirlemek ve analiz etmek ile ilgili limitlere uyumu takip etmek amacıyla oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri piyasada ve Şirket faaliyetlerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Şirket uyguladığı eğitim ve yönetim standartları ve prosedürleri aracılığıyla tüm çalışanların kendi rol ve yükümlülüklerini anladığı disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı geliştirmeyi amaçlamaktadır.

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Kredi Riski**

Finansal araçlar karşı tarafın anlaşma gereklerini yerine getirememesi riskini taşımaktadır. Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri                                      | Alacaklar        |             |                 |             | Finansal Yatırımlar | Bankadaki Mevduat |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|-------------------|
|                                                                                                    | Ticari alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                     |                   |
|                                                                                                    | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                     |                   |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>                 | 1.374.015        | --          | --              | --          | 107.867.600         | 1.040.523         |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                        | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b> | 1.374.015        | --          | --              | --          | 107.867.600         | 1.040.523         |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>            | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                     | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                               | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                               | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                         | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                             | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                         | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                 | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |

(\*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Kredi Riski (Devamı)**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri                                      | Alacaklar        |             |                 |             | Finansal Yatırımlar | Bankadaki Mevduat |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|-------------------|
|                                                                                                    | Ticari alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                     |                   |
|                                                                                                    | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                     |                   |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>                 | <b>1.314.356</b> | --          | --              | --          | <b>108.201.378</b>  | <b>3.698.950</b>  |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                        | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b> | 1.314.356        | --          | --              | --          | 108.201.378         | 3.698.950         |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>            | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                     | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                               | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                               | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                       | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                             | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                       | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                 | --               | --          | --              | --          | --                  | --                |

(\*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Likidite Riski**

Likidite riski Şirket'in nakit ya da diğer finansal varlıklar verilerek ödemesi yapılacak finansal yükümlülüklerini yerine getirmede zorlukla karşılaşma riskidir. Şirket likidite riski yönetim yaklaşımı, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde fonlayabilmesi için mümkün oldukça yeterli likidite tutmaktır.

| <b>30 Eylül 2026</b>                        | <b>Defter Değeri</b> | <b>Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı</b> | <b>0-12 Ay</b> | <b>1 Yıldan Uzun</b> |
|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>            |                      |                                                 |                |                      |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>231.737</b>       | <b>231.737</b>                                  | <b>231.737</b> | <b>--</b>            |
| Ticari borçlar                              | 43.532               | 43.532                                          | 43.532         | --                   |
| Diğer borçlar                               | 93.787               | 93.787                                          | 93.787         | --                   |
| Borçlanmalar                                | 94.418               | 94.418                                          | 94.418         | --                   |

  

| <b>31 Aralık 2025</b>                       | <b>Defter Değeri</b> | <b>Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı</b> | <b>0-12 Ay</b>    | <b>1 Yıldan Uzun</b> |
|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>            |                      |                                                 |                   |                      |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>47.396.352</b>    | <b>47.396.352</b>                               | <b>47.396.352</b> | <b>--</b>            |
| Ticari borçlar                              | 272.117              | 272.117                                         | 272.117           | --                   |
| Diğer borçlar                               | 47.017.775           | 47.017.775                                      | 47.017.775        | --                   |
| Borçlanmalar                                | 106.460              | 106.460                                         | 106.460           | --                   |

**Piyasa Riski**

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

**Kur Riski**

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı satın alma işlemleri ve banka kredileri nedeniyle kur riskine maruz kalabilmektedir. Şirket kur riskini ileri vadeli yabancı para alım/satım ve yabancı para opsiyon işlemleri yaparak yönetebilir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan parasal varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| <b>30 Eylül 2026</b>                                | <b>TL Karşılığı</b> | <b>ABD Doları (TL Karşılığı)</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                           | 1.037.337           | 1.037.337                        |
| <b>Toplam varlıklar</b>                             | <b>1.037.337</b>    | <b>1.037.337</b>                 |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                         | <b>--</b>           | <b>--</b>                        |
| <b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b> | <b>1.037.337</b>    | <b>1.037.337</b>                 |

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)****Kur Riski (Devamı)**

| 31 Aralık 2025                                      | TL Karşılığı     | ABD Doları<br>(TL Karşılığı) |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                           | 1.129.336        | 1.129.336                    |
| <b>Toplam varlıklar</b>                             | <b>1.129.336</b> | <b>1.129.336</b>             |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                         | <b>--</b>        | <b>--</b>                    |
| <b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b> | <b>1.129.336</b> | <b>1.129.336</b>             |

**Duyarlılık Analizi**

Şirket 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Dolar'ın %10 artması durumunda 103.733 TL kazanç (31 Aralık 2025: 112.933 TL kazanç), riskine maruz kalacaktır.

**Faiz Oranı Riski**

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

**Faiz Pozisyonu Tablosu**

|                                         | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |               |                |
| Finansal varlıklar                      | 107.867.600   | 108.201.378    |
| Finansal yükümlülükler                  | (94.418)      | (106.460)      |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |               |                |
| Finansal varlıklar                      | --            | --             |
| Finansal yükümlülükler                  | --            | --             |

**Sermaye Risk Yönetimi**

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur.

|                                               | 30 Eylül 2026    | 31 Aralık 2025    |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Toplam borçlar                                | 6.927.434        | 55.635.177        |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4) | (1.040.523)      | (3.698.950)       |
| <b>Net borç</b>                               | <b>5.886.911</b> | <b>51.936.227</b> |
| Toplam özsermaye                              | 113.584.747      | 62.073.062        |
| Toplam sermaye                                | 119.471.658      | 114.009.289       |
| <b>Borç/sermaye oranı</b>                     | <b>0,049</b>     | <b>0,456</b>      |

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI**

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal varlık ve yükümlülüklerin piyasa değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                               |     | 30 Eylül 2026 |               | 31 Aralık 2025 |               |
|-------------------------------|-----|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                               | Not | Kayıtlı Değer | Piyasa Değeri | Kayıtlı Değer  | Piyasa Değeri |
| <b>Finansal varlıklar</b>     |     |               |               |                |               |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 4   | 1.040.523     | 1.040.523     | 3.698.950      | 3.698.950     |
| Ticari alacaklar              | 6   | 1.374.015     | 1.374.015     | 1.314.356      | 1.314.356     |
| Finansal yatırımlar           | 5   | 107.867.600   | 107.867.600   | 108.201.378    | 108.201.378   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |     |               |               |                |               |
| Ticari borçlar                | 6   | (43.532)      | (43.532)      | (272.117)      | (272.117)     |
| Diğer borçlar                 | 7   | (93.787)      | (93.787)      | (398.900)      | (398.900)     |

**Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri Hiyerarşi Tablosu**

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

**Birinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

**İkinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

**Üçüncü seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

| 30 Eylül 2026                            | 1.Kategori         | 2.Kategori | 3.Kategori | Toplam             |
|------------------------------------------|--------------------|------------|------------|--------------------|
| <b>Finansal yatırımlar</b>               |                    |            |            |                    |
| 06F Vakıfbank Fonu                       | 11.384.458         | --         | --         | 11.384.458         |
| BGP Ak Portföy Üçüncü Para Piyasası Fonu | 96.483.142         | --         | --         | 96.483.142         |
|                                          | <b>107.867.600</b> |            |            | <b>107.867.600</b> |
| <b>31 Aralık 2025</b>                    |                    |            |            |                    |
| <b>Finansal yatırımlar</b>               |                    |            |            |                    |
| 06F Vakıfbank Fonu                       | 4.524.361          | --         | --         | 4.524.361          |
| BGP Ak Portföy Üçüncü Para Piyasası Fonu | 96.404.473         | --         | --         | 96.404.473         |
| ARFYE HİSSE                              | 7.272.544          | --         | --         | 7.272.544          |
|                                          | <b>108.201.378</b> | --         | --         | <b>108.201.378</b> |

**NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)**

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

**Finansal Varlıklar**

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

**Finansal Yükümlülükler**

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

**NOT 26 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.