ARGEUS GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01.01.2026 – 30.09.2026 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2026 – 30.09.2026

1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı	:	Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil No	:	480197-5
Mersis No	:	0074119257200001
Merkez Adresi	:	Barbaros Mah. Halk Cad. Zecorner Plaza No:1 İç Kapı No: 3 Ataşehir /İstanbul
Telefon	:	(216) 706 4101
Faks	:	(216) 999 3466
Web Adresi	:	www.argeusportfoy.com.tr

1.c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı :

Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak portföy yöneticiliğine ilişkin faaliyetlerde bulunmak amacıyla kurulmuş ve kuruluşu 15 Eylül 2023 tarihinde tescil edilerek, 15 Eylül 2023 tarihli 10915 sayılı ticaret sicil gazetesi ile ilan edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun 28 Mart 2024 tarih ve 18/486 sayılı toplantısında münhasıran gayrimenkul yatırım fonları kurmak ve yönetmek ile sınırlı olmak üzere faaliyet izni ve portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun tarih ve 63/1889 sayılı toplantısında faaliyet konularının girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi faaliyetini de kapsayacak şekilde Şirket unvanının "Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmesi talebi olumlu karşılanmış 06.01.2025 ve GGSPYŞ/PY.17/1889 sayılı yetki belgesi faaliyet genişlemesinden dolayı yeniden düzenlenmiştir.

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

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup, kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir: Barbaros Mah. Halk Cad. Zecorner Plaza No:1 İç Kapı No: 3 Ataşehir /İstanbul.

Ortaklık Yapısı :

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hisselerin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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	--	--
	100,00%	**75.000.000**	**100,00%**	**25.000.000**
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		34.356.703		28.896.620
		109.356.703		**53.896.620**

1.ç. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

1.d. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri :

Adı Soyadı	**Görevi**
Tuğçe İNCETAN BAŞKAL	Yönetim Kurulu Başkanı
Beyza EREN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kağan İNCETAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Faik Tunç YALAV	Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin AYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Yağmur ŞATANA	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Cenk GÜLTEKİN	Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	**Görevi**
Faik Tunç YALAV	Genel Müdür
Hüseyin AYDOĞAN	Genel Müdür Yardımcısı

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

1.e. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine T.T.K.'nın 395. ve 396. maddesinde sayılan izinler verilmiştir.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

2.a. Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 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).

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.a. Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Hesap döneminde 201.603 TL demirbaş yatırımı yapılmıştır.

4.b. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirketin "İç Kontrol ve Teftiş" hizmeti Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde yerine getirilmektedir. Teftiş ve İç Kontrol birimi, Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaktadır. Şirket içi denetim, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan denetim planı dahilinde yapılarak üçer aylık periyotlar halinde Yönetim Kurulu'na rapor edilmektedir. İç Kontrol Birimi, ilgili kanun, tebliğ ve şirket içi yönetmelikler dahilinde iç kontrol faaliyetini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışan ve Yönetim Kurulunca kabul edilen denetim planı çerçevesinde İç Kontrol ve Teftiş birimi, ilgili kanun, tebliğ ve şirket içi yönetmelikler ile tanımlanmış limitler dahilinde şirket içi denetimi yaparak belirlenen periyotlarda Yönetim Kuruluna raporlar sunacaktır.

4.c. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.ç. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.d. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.e. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler

Yoktur.

4.f. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.g. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Belirlenen hedefler doğrultusunda faaliyetlerine devam etmektedir.

4.ğ. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler.

Yoktur.

4.h. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.ı. Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Yoktur.

4.i. (4.ı) maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği

Yoktur.

4.j. İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Yoktur.

4.k. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Şirketin ödenmiş sermayesi artırılmış, Yönetim Kurulu Üye sayısı 7 kişi olarak değişmiştir bu kapsamda esas sözleşmenin ilgili maddelerinde değişiklik yapılmıştır.

5. FİNANSAL DURUM

5.a. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

VARLIKLAR	Not	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 30 Eylül 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar			
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
Toplam Dönen Varlıklar		**119.486.756**	**116.924.893**
Duran Varlıklar			
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
Toplam Duran Varlıklar		**1.025.425**	**783.346**
TOPLAM VARLIKLAR		**120.512.181**	**117.708.239**

KAYNAKLAR	Not	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 30 Eylül 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
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
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**6.124.792**	**55.206.812**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	802.642	428.365
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**802.642**	**428.365**
Özkaynaklar			
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
Toplam Özkaynaklar		**113.584.747**	**62.073.062**
TOPLAM KAYNAKLAR		**120.512.181**	**117.708.239**

	Not	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 1 Ocak– 30 Eylül 2026	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 1 Ocak– 30 Eylül 2025	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 1 Temmuz– 30 Eylül 2026	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 1 Temmuz– 30 Eylül 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	12.947.699	9.796.917	4.584.115	5.036.468
Brüt Kar		**12.947.699**	**9.796.917**	**4.584.115**	**5.036.468**
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
Faaliyet (Zararı)		**(14.922.113)**	**(11.497.074)**	**(4.023.641)**	**(3.162.265)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	49.508.885	25.786.900	19.213.323	12.630.271
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		**34.586.772**	**14.289.826**	**15.189.682**	**9.468.006**
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)
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		**17.085.054**	**6.840.010**	**9.681.649**	**5.949.381**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		**(3.698.461)**	**158.113**	**(1.571.410)**	**(18.498)**
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
Dönem Net Karı / (Zararı)		**13.386.593**	**6.998.123**	**8.110.239**	**5.930.883**
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)		**290,451**	**153,162**	**175,969**	**129,804**
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	22	290,451	153,162	175,969	129,804
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
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
Diğer kapsamlı Gelir		**(253.343)**	**60.857**	**(3.464)**	**(39.141)**
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider		**13.133.250**	**7.058.980**	**8.106.775**	**5.891.742**

5.b. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Yoktur.

5.c. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

Yoktur.

5.ç. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Yoktur.

5.d. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Yoktur.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

6.a. Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen "Risk Yönetim Sistemine İlişkin Prosedürler" çerçevesinde, kuracağı ve yöneteceği yatırım fonlarının maruz kalabileceği risklerin ölçülmesi ve yönetilmesi Riskaktif Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti. tarafından yerine getirilmektedir. Şirket Genel Müdürü'ne Yönetim Kuruluna belirlenen periyotlarda yazılı

raporlar sunmaktadır.

6.b. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Risk Yönetim Sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasından Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe girmiştir.

6.c. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Vergi Kanunlarındaki ve SPK mevzuatında olabilecek değişikliklere (Vergi Oranları, Yönetim ücreti oranları, toplam gider rasyoları, sermaye yeterliliği vb.) bağlı olarak Şirket bünyesinde değişiklikler.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.a. Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar.

Yoktur.