

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ONBİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 02.05.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 480197-5 sicil numarası altında kaydedilerek 07.05.2025 tarih ve 11326 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 28.08.2025 tarih ve 47/1568 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; şemsiye fon şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Ünvanı:	Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyeti Yetki Belgesi Tarih: 06.01.2025 No: GGSPYŞ/PY.17/1889
Adresi:	Barbaros Mah. Halk Cad. Zecorner Plaza No:1 İç Kapı No:3 Ataşehir/İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Ünvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 17.07.2014 No: 22/709
Adresi:	İş Kuleleri 34330 4. Levent / İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 02.05.2025 İlan Tarihi :07.05.2025 tarih ve 1326 sayılı TTSG
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	02.05.2025 tarih ve 83 sayılı Kurucu yönetim kurulu kararı.
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi <i>Kağan İNCETAN</i> Eğitim: 2009-2016: Boğaziçi Üniversitesi Makine Mühendisliği Lisans, İstanbul, Türkiye 2016-2018: Eindhoven University of Technology "Sistemler ve Kontrol" Yüksek Lisans, Eindhoven, Hollanda 2019-Halen: Boğaziçi Üniversitesi Biyomedikal Mühendisliği Doktora, İstanbul, Türkiye İş Tecrübesi: Şubat 2016-Haziran 2016: Makine Mühendisi, FactorH Otomasyon, İstanbul, Türkiye Mart 2017-Temmuz 2017: Proje Mühendisi, SURE Innovation, Eindhoven, Hollanda Kasım 2016-Halen: Delta GmbH, Genel Müdür, Dortmund, Almanya 202 Eylül 2023-Halen: Yönetim Kurulu Başkanı, Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., İstanbul, Türkiye 2. Genel Müdür <i>Faik Tunç YALAV</i> Eğitim: 1985-1989: İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Lisans, İstanbul, Türkiye

	1999-2001: Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Yüksek Lisansı, İstanbul, Türkiye İş Tecrübesi: Mayıs 1991-Ekim 1992: Borsa Temsilcisi, Müşteri Temsilcisi ve Teknik Analist, Giriş Menkul Değerler A.Ş., İstanbul, Türkiye Ekim 1992-Nisan 1993: Borsa Temsilcisi ve Teknik Analist, Tekstilbank T.A.Ş., İstanbul, Türkiye Nisan 1993-Temmuz 1993: Müdür Yardımcısı, Hazine Departmanı, Finansbank T.A.Ş., İstanbul, Türkiye Temmuz 1993-Ağustos 1994: Müdür Yardımcısı, Yurt İçi Sermaye Piyasaları, Marmara Bank T.A.Ş., İstanbul, Türkiye Mart 1995-Mayıs 1996: Müdür Yardımcısı, Yurt İçi Sermaye Piyasaları, Garanti Yatırım ve Ticaret Bankası A.Ş., İstanbul, Türkiye Mayıs 1996-Eylül 1998: Yurt İçi Sermaye Piyasaları Grup Başkanı, İnterYatırım A.Ş., İstanbul, Türkiye Eylül 1998-Ekim 2001: Genel Müdür Yardımcısı, Yurt İçi Sermaye Piyasaları, Bayındır Menkul Değerler A.Ş., İstanbul, Türkiye Ekim 2001-Mart 2004: Genel Müdür Yardımcısı, Strateji Menkul Değerler A.Ş., İstanbul, Türkiye Nisan 2004-Haziran 2008: Yurt İçi Sermaye Piyasaları Grup Başkanı, Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş., İstanbul, Türkiye Temmuz 2008-Kasım 2017: Direktör, Yurt İçi Sermaye Piyasaları, TEB Yatırım, İstanbul, Türkiye • 2008-2010: Stratejik Planlama ve Satış Direktörü • 2010-2017: Genel Müdürlük Yatırım Merkezi Direktörü Haziran 2018-Aralık 2018: İrtibat Büro Sorumlusu, Akatlar İrtibat Bürosu, Tacirler Yatırım, İstanbul, Türkiye Kasım 2020-Temmuz 2021: Genel Müdür Yardımcısı, Pazarlama, Satış, Dijital Pazarlama ve Call Center yönetimi, A1 Capital Yatırım A.Ş., İstanbul, Türkiye Ocak 2024-Halen: Genel Müdür, Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., İstanbul, Türkiye
--	---

	Sermaye piyasası faaliyetleri için öngörülen Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ile Türev Araçlar lisanslarına sahiptir. 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Selda AKSOY Eğitim: 1999-2008: T.C. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama, İstanbul, Türkiye İş Tecrübesi: 2004-2007: Çağrı Merkezi Temsilcisi, Yapı Kredi Bankası A.Ş., İstanbul, Türkiye 2008-2009: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İzmir, Türkiye 2009-2021: Bölge Yöneticisi, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İzmir, Türkiye 2021-2023: Genel Müdür, Karşıyaka Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İzmir, Türkiye 2023-2025: Borker-Owner, Coldwell Banker Sirius Gayrimenkul, İzmir, Türkiye Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırım veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlendirilmesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

4. Alım Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, Fon katılma payı alım talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanır ve bu tarihleri takip eden 5. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.argeusportfoy.com.tr adresinde ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, katılma payı iade talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanır ve bu tarihleri takip eden 5. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.argeusportfoy.com.tr adresinde ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir.

Söz konusu tarihlerin resmi tatil olması halinde izleyen iş günü esas alınır.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.argeusportfoy.com.tr adresinde açıklanır.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma paylarının ihracı ve katılma paylarının fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayıyla aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak Tebliğ'in 29'uncu maddesinin

ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesi 5 üyeden oluşur. Yatırım Komitesi'nin, Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanması zorunlu 3 üyesi dışındaki 2 üyesi, Fon'un kuruluşundan itibaren ilk üç ay içerisinde yatırımcıları adına Fon'un mevcut yatırımcıları tarafından belirlenerek yazılı olarak Kurucu'ya iletilmesini müteakip Kurucu tarafından atanacaktır. Yatırımcılar tarafından belirlenen yatırım komitesi üyeleri ancak Fon yatırımcılarının onayı ve yatırım komitesinin kararı ile değiştirilebilir veya görevden alınabilir.

Yatırım Komitesi asgari olarak üç ayda bir Fon'un iş ve işlemleri ile ilgili görüşmek ve durum değerlendirmek üzere toplanır. Gerekli görülen durumlarda olağan toplantılar dışında ilave toplantılar da gerçekleştirilebilir. Yatırım Komitesi, toplantıya en az 3 üyenin katılımıyla toplanır. Toplantıya katılan üyelerin salt çoğunluğunun ve yatırımcılar tarafından belirlenen en az bir üyenin olumlu oyuyla karar alınır. Oyların eşitliği durumunda, yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerin çoğunlukta olduğu oylar üstün kabul edilir.

Her halükarda, Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanan üyelerden en az ikisi ve yatırımcılar tarafından belirlenen en az bir üye toplantıda hazır bulunmalıdır. Fiziken gerçekleştirilmeyen toplantılar için kararlar, toplantı kararı şeklinde yazılmış bir önerinin, Yatırım Komitesi üye sayısının salt çoğunluğunun ve yatırımcılar tarafından belirlenen en az bir üyenin imzasını içermesiyle alınabilir. Bu şekilde alınan karar, Yatırım Komitesi toplantısında alınmış karar hükmündedir. Fiziken gerçekleştirilmeyen toplantılarda alınan kararlar, kararda imzası olmayan komite üyelerine yazılı olarak bildirilir ve bildirim sonrasında geçerli hale gelir. İmzaların aynı kâğıtta bulunması şart değildir.

Yatırım komitesinin tüm kararları ilgili Kanun, Tebliğ, diğer mevzuat ve Fon içtüzüğü ile uyumlu olmak zorundadır.

Aşağıda belirtilen durumlarda yatırım komitesi kararı fiziken gerçekleştirilen toplantıda alınmak zorundadır:

- Fon portföyünde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı, kiralanması, Fon'un borçlanması, Fon portföyündeki varlıkların teminata verilmesi ve Fon'dan kâr dağıtımı yapılması,
- Fon'un Kurucusunun veya Yöneticisinin değiştirilmesi,
- Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında satışı veya devri ile Fon katılma payının ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye bağışlanması,

- Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye satışı, başışlanması veya devrinin Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ile uygun bulunmaması durumunda, söz konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma paylarının Fona iade edilmesi,

- Fon'un katılma paylarının ilk kez ihraç edileceği tarihten sonra katılma payı iktisap eden nitelikli yatırımcılar dışında Fon'a Kurucu tarafından yeni nitelikli yatırımcı kabul edilebilmesi,

- Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının üst sınırının artırılması.

Ayrıca, Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütölür.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

8. şemskiye Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceđi Yerler

şemskiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.argeusportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı

Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř. Yetkilisi/Yetkilileri

Hüseyin AYDOĞAN
Genel Müdür Yardımcısı

F. Tunç YALAV
Genel Müdür