

**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. İKİNCİ PROJE
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. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 18.09.2025 tarih ve 50/1708 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 Şemsiye Fonu'na bağlı Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; 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

Kurucu ve Yönetici'nin	
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.
Portföy Saklayıcısı'nın	
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 (TTSG) tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 02.05.2025 İlan Tarihi: 07.05.2025 – 11326 sayılı TTSG
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	02.05.2025 tarih ve 85 sayılı 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. (Kurucu)
Fon'un süresi	Fon süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Kağan İNCETAN 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 Eylül 2023-Halen: Yönetim Kurulu Başkanı, Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., İstanbul, Türkiye 2. Genel Müdür Faik Tunç YALAV 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, Gürış 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 Yusuf ASLANER Eğitim: 25.06.2012: Erciyes Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği 16.09.2021: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı 16.06.2023: Aydın Adnan Menderes Üniversitesi, Aydın MYO. - İnşaat Teknolojisi İş Tecrübesi: Eylül 2013-Mayıs 2014: Çözüm Ortağı, DGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Aydın, Türkiye Temmuz 2014- Ağustos 2022: Çözüm Ortağı, Atlas Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İstanbul, Türkiye Ağustos 2015- Temmuz 2020: Çözüm Ortağı, Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İstanbul, Türkiye Şubat 2020 – Aralık 2025: Çözüm Ortağı, Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ankara, Türkiye Mayıs 2020 – Haziran 2022: Çözüm Ortağı, Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Ankara, Türkiye Ekim 2020 – Halen: Çözüm Ortağı, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İstanbul, Türkiye Mart 2022 – Halen: Çözüm Ortağı, Admer Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İstanbul, Türkiye Haziran 2025 – Halen: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., İstanbul, Türkiye Nisan 2026 – Halen: Çözüm Ortağı, Atlas Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İstanbul, 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, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inancılı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değışiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

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.

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

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 yükümlölüklerine, portföyün değerlemesine, 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 değışiklik yapılmasına ve yapılan değışikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

4. Alım Satım 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 Fon birim pay fiyatı 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 edilecektir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, Fon katılma payı iade talimatlarının gerçekleştirilmesine esas Fon birim pay fiyatı 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.

Fon referans birim pay değeri günlük olarak hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.argeusportfoy.com.tr adresinde açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez.

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 devredilecek söz konusu aynı varlıklar 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. 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.

7. Şemsiye Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Şemsiye 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.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Temsilcisi Olan Kurucu Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Hüseyin AYDOĞAN
Genel Müdür Yardımcısı

F. Tunç YALAV
Genel Müdür