

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 01/07/2021 tarih ve 33/1024 sayılı kararı ile onaylanmış olan “Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu”nun (Fon) ihraç belgesi; Fon’un, Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ünvanıyla ve kurucu sıfatıyla Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından devralınması nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu’nun 13/03/2025 tarih ve 15/491 sayılı kararı çerçevesinde yeniden 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. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 24.12.2021 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilân 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

İçtüzük fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	1) Tescil Tarihi:16.07.2021 – 28.07.2021 10375 sayılı TTSG. 2) Kurucu Devrine İlişkin Tescil Tarihi: 21/03/2025 İlan Tarihi :26/03/2025 tarih ve 11300 sayılı TTSG.
İhraca/Devre ilişkin yetkili organ kararlarının tarih ve sayıları	İhraca İlişkin: 21.06.2021 tarih ve 2021/74 sayılı Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı. Kurucu Devrine İlişkin; a) Fon’u Devreden Şirket: Neo Portföy Yönetimi A.Ş. 28/06/2024 tarih ve 2024/103 sayılı Yönetim Kurulu Kararı. b) Fon’u Devralan Şirket: Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 29/06/2024 tarih ve 2024/31 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.
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 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: Genel Müdür, Delta GmbH, Dortmund, Almanya <i>(Delta GMBH, merkezi Dortmund, Almanya’da bulunan ve mülk edinimi ile bunların yönetimi ve kiralanması faaliyetlerini gösteren bir şirkettir. Kağan İNCETAN ise Delta GmbH’in kuruluşundan</i>

itibaren gayrimenkul alımı için detaylı pazar araştırmaları yapmakta ve gayrimenkul alanında yatırımlar yapmak üzere çeşitli ev, işyeri, otopark gibi amaçlar için kullanılacak olan gayrimenkullerin satın alınması süreçlerini yürütmektedir.)

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, Güriş 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 Menkul Değerler 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 ve 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, 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 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.

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 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 değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin 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

Fon birim pay fiyatı her yılın 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanır ve söz konusu tarihleri takip eden ayın 5. günü Kurucu'nun resmi internet sitesinde (www.argeusportfoy.com.tr) açıklanır. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtımı kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon katılma paylarına ilişkin olarak ayrıca mevzuattaki değerlendirme esaslarına uygun olarak her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Fon katılma payı alım/satım talimatlarının gerçekleştirilmesine ilişkin detaylı bilgilere Fon İhraç Sözleşmesi'nde yer alan "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında ayrıca yer verilmektedir.

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

Katılma paylarının ihracı ve/veya Fon'a iadesinin Yatırım Komitesi'nin onayıyla aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının ihracı ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin işlemler Tebliğ'in 16'ncı madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde/fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre gerçekleştirilebilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucunun, yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca Kurucu nezdinde Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir

değerleme uzmanı ve genel müdür ile yatırımcılar tarafından atanan iki üyeden oluşan toplam 5 (beş) kişilik Yatırım Komitesi Kurucu nezdinde oluşturulur.

Yatırım komitesinin yatırımcılar tarafından belirlenecek üyeleri, Fon'un kuruluşundan itibaren ilk üç ay içerisinde Fonun mevcut yatırımcıları tarafından belirlenerek yazılı olarak Kurucu'ya bildirilir ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından atanır. Yatırımcılar tarafından belirlenen Yatırım Komitesi üyeleri ancak yatırımcılar tarafından görevden alınabilir veya değiştirilebilir.

Yatırım Komitesi, en az biri Fon yatırımcıları tarafından belirlenen üyelerden olmak üzere asgari 3 üyenin katılımıyla toplanır ve en az biri yatırımcılar tarafından atanan üyenin olmak üzere çoğunluğun olumlu yöndeki oyuyla karar alır. Oyların eşitliği durumunda, yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerin çoğunlukta olduğu oylar üstün kabul edilir.

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. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

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. Yetkilisi/Yetkilileri Adı, Soyadı, Görevi, İmza <i>(İhraç belgesini imzalayacak ihraççı yetkilisi/yetkililerinin ihraççının imza sirkülerinde imzaya yetkili kişilerden belirlenmesi gerekmektedir.)</i>
--