

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 10.11.2023 tarih ve 69/1522 sayılı kararı ile onaylanmış olan RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Ayaz Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun işbu ihraç belgesi, Fon'un Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü 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. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 03.01.2024 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

İçtüzük fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	1) Tescil Tarihi: 22.11.2023 – 27.11.2023 tarihli ve 10966 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: 25.09.2023 tarih ve 2023/112 sayılı RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı. Kurucu Devrine İlişkin; a) Fon’u Devreden Şirket: RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. 27.06.2024 tarih ve 2024/247 sayılı Yönetim Kurulu Kararı. b) Fon’u Devralan Şirket: Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 04.07/2024 tarih ve 2024/33 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 (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 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, 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 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
Cemal Hakan AKKUŞ

Eğitim:

1983-1987: İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği, İstanbul, Türkiye

İş Tecrübesi:

1989-1991: Proje Mühendisi, Tekser İnşaat A.Ş.

1991-1992: Kontrol Mühendisi, Milli Savunma Bakanlığı İstanbul İnşaat Emlak Müdürlüğü, İstanbul, Türkiye

1993-1996: Baytur İnşaat A.Ş., İstanbul, Türkiye

- Maçka Demokrasi Parkı Şantiyesi: Hakediş ve Planlama Mühendisi

- Ataşehir Şantiyesi: Planlama Mühendisi

- Bursa Yeşilşehir Şantiyesi: Şantiye Şefi

1996-1997: Planlama Mühendisi, Lukova LLC

1997-2014: Danışman Mühendis, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Mühendislik Müdürlüğü

- Halka arz, özelleştirme ve yatırım kredi projelerinde mühendis olarak görev almıştır.

- TSKB bünyesindeki gayrimenkullerin tadilat çalışmalarında görev yapmıştır.

2003-2014: SPK Lisanslı (Gayrimenkul Değerleme Lisansı: 19.01.2023 - 400230) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Yönetim Kurulu Üyesi, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

2015-Halen: Bağımsız Bilirkişi, Bilirkişilik Daire Başkanlığı İstanbul Bilirkişilik Bölge Kurulu, İstanbul, Türkiye

2022-Halen: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, İstanbul, Türkiye

2011-2024: Yönetim Kurulu Üyesi, TSKB Memur ve Müstahdemler Vakfı, İstanbul, Türkiye

Eylül 2023-Halen: Yönetim Kurulu Üyesi, Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi 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 katılma payı alımına konu Fon birim pay fiyatları yılda 4 kez olmak üzere, her üçer aylık dönemlerin son günü itibari ile hesaplanarak takip eden ayın 5. günü Kurucu'nun resmi internet sitesinde (www.argeusportfoy.com.tr) yayınlanır ve nitelikli yatırımcılara bildirilir. 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 dağıtım kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon katılma paylarına ilişkin olarak ayrıca mevzuattaki değerleme 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 Gerekleştirilemeyeceği 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 sicilinde fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18'inci maddesinin        fıkрасında 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 değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı ve genel müdür ile yatırımcılar tarafından atanan bir üyeden oluşan toplam 4 (dört) kişilik Yatırım Komitesi Kurucu nezdinde oluşturulur.

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

Yatırım Komitesi, biri Fon yatırımcıları tarafından belirlenen  ye olmak üzere asgari 3 üyenin katılımıyla toplanır ve biri yatırımcılar tarafından atanan üyenin olmak üzere çoğunluğun

olumlu yöndeki oyuyla karar alır. Oyların eşitliği durumunda, yatırımcılar tarafından belirlenen üyenin oyu 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 (İhraç belgesini imzalayacak ihraççı yetkilisi/yetkililerinin ihraççının imza sirkülerinde imzaya yetkili kişilerden belirlenmesi gerekmektedir.)
