

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GİRİŞİM SERMAYESİ ŞEMSIYE FONUNA
BAĞLI ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş. BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ 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, 12.03.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 480197-5 sicil numarası altında kaydedilerek 14.03.2025 tarih ve 11292 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 19.06.2025 tarih ve 35/1097 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. Birinci Girişim Sermayesi 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

<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:12.03.2025 İlan Tarihi: 14.03.2025 tarih ve 11292 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	27.03.2025-78
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanları	Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	Yurt içinde ve/veya yurt dışında nitelikli yatırımcıya satış
Kaynak taahhüdü tutarı	75.000.000 TL
Fon'un süresi	Fonun Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 12 (on iki) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.
Yatırım komitesi üyeleri	Tuğçe İNCETAN BAŞKAL 1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi: Tuğçe İncetan Başkal, 2017 yılında Koç Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 2019 yılında Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Ekonomi Hukuku Tezli Yüksek Lisans programına başlamış olup tez süreci devam etmektedir. Eylül 2017-Aralık 2020'de Akıncı Hukuk Bürosu'nda çalışmaya başlamış; burada hem uluslararası tahkim hem de şirketler hukuku alanlarında avukat olarak görev almıştır. Bu süreçte birçok ticari uyuşmazlık ve şirket yatırım süreçlerinde yer almıştır. Bu dönemde TCE EGE Konteyner Terminal İşletmeleri A.Ş. hisselerinin tamamının EGE Gübre Sanayi A.Ş. tarafından devralınması işleminde aktif rol üstlenmiştir. Söz konusu işlem kapsamında hukuki inceleme süreçlerinin yürütülmesi, hissedar yapılarına ilişkin analizlerin yapılması, Rekabet Kurumu başvurusunun hazırlanması, pay devir sözleşmesinin ve devre ilişkin diğer tüm hukuki belgelerin

	hazırlanması ve tamamlanması konularında başından sonuna kadar süreci bizzat yürütmüştür. Yasal staj ve avukatlık sürecini 3.5 yıl sürdürdükten sonra 2020 yılının Aralık ayında Akol Hukuk Bürosu'nda çalışmaya başlamıştır. Akol Hukuk Bürosu nezdinde şirket birleşme ve devralmaları ve halka arz süreçlerinde yer almıştır. Şirket birleşme ve devralma çalışmaları kapsamında 2021 yılı içerisinde Biletal İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin %100'ünün Obilet Bilişim Sistemleri Anonim Şirketi tarafından satın alınması, SNI Bilişim Teknoloji Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve SNI Teknoloji Hizmetleri A.Ş. unvanlı şirketlerin hisselerinin %100'ünün Sovos Compliance, LLC unvanlı ABD'de yerleşik şirket tarafından satın alınması, Propak Ambalaj Üretim ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin hisselerinin %100'ünün Değer Merkezi Hizmetler ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından satın alınması gibi projelerde tüm satın alma ve yatırım süreçlerinde görev almıştır. Halka arz çalışmaları kapsamında Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Birleşim Mühendislik Isıtma Soğutma Havalandırma San. ve Tic. A.Ş. unvanlı şirketlerin halka arz süreçlerinde aktif rol oynamıştır. 2021 yılında ise kariyerine dünyadaki hukuk büroları arasında yıllık gelir sıralamasında 6. sırada yer alan uluslararası bir hukuk bürosu olan Dentons isimli ofisin Türkiye ayağında çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Balcıoğlu Selçuk Ardıyok Keki Avukatlık Ortaklığı ismiyle faaliyet gösteren ofiste birleşme ve devralmalar ve şirketler hukuku alanında çalışmıştır. Bu dönemde uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki yatırım süreçlerinde hem yatırım yapan şirket hem de yatırım alan şirket taraflarında yer almış, özellikle girişim sermayesi yatırımlarında sözleşme müzakereleri, yatırım öncesi hukuki incelemeler (due diligence) ve yatırım sonrası hisse devirlerine ilişkin süreçlerde sorumluluk almıştır. Bu kapsamda 2022 ve 2023 yılları içerisinde IFFCO Singapore Pte. Ltd. unvanlı şirket tarafından Felda Iffco Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin hisselerinin %100'ünün satın alınması, Eren Perakende tarafından Intersport Atletik Mağazacılık ve Dış Ticaret Anonim Şirketi'nin hisselerinin %100'ünün satın alınması, PCS Holding AG tarafından Sönmez Transformatör Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin hisselerinin %51'inin satın alınması gibi projelerde satın alma ve yatırım
--	--

süreçlerinde hukuki danışmanlık sağlanması süreçlerinde görev almıştır. Balcıoğlu Selçuk Ardiyok Keki Avukatlık Ortaklığı bünyesinde çalıştığı dönemde İstanbul merkezli mobil oyun şirketi Magic Games'in 5 milyon ABD Doları tutarındaki tohum yatırım turunda yatırım alan tarafın hukuki danışmanlığını üstlenen ekipte yer almıştır. Tuğçe İncetan Başkal, söz konusu girişim sermayesi yatırımının tüm aşamalarında, yatırım sözleşmeleri ve hissedarlar sözleşmelerinin hazırlanması ve müzakeresi dahil olmak üzere hukuki süreçlerde aktif görev almıştır. Aynı zamanda aile şirketi olan Klass Dış Ticaret Ltd. Şti. ünvanlı şirketin girişim sermayesi yatırım fonları ve başka şirketlerin yatırım süreçlerinin değerlendirilmesi konularında aktif olarak danışmanlık vermektedir. Ayrıca aile şirketlerinden biri olan Kivi Teknoloji Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı start-up'ın girişim sermayesi yatırım turlarına hazırlık süreçlerine destek olmakta, yatırımcı sunumlarının hazırlanması ve yatırım ilişkilerinin yönetilmesi süreçlerinde aktif rol almaktadır.

2020 yılından beri süregelen dönemde girişim sermayesi yatırımlarının sözleşmesel ve yapısal altyapısına ilişkin deneyim kazanmış, yatırımcı-yatırımcı ilişkilerinin düzenlenmesi ve yatırım süreçlerinin hukuki çerçevesinin oluşturulmasında görev almıştır.

Faik Tunç YALAV

2. Genel Müdür

Faik Tunç Yalav 1967 Ankara doğumlu olup ilk, orta ve lise tahsilini TED Ankara Koleji'nde bitirmiştir. Üniversite öğrenimini İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nde tamamladıktan sonra yüksek lisansını Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde gerçekleştirerek "İşletme" üzerine master derecesi almaya hak kazanmıştır. 32 yılını üzerindeki profesyonel iş hayatı boyunca sırasıyla Gürış Men. Değ., Tekstilbank, Finansbank, Marmarabank, Garanti Yatırım Bankası, İnterbank, Bayındırbank, Strateji Men. Değ., Finansinvest, Teb Yatırım, Tacirler ve A1 Capital Men. Değ.'ler gibi çeşitli aracı kurum ve bankalarda genel müdür yardımcılığı seviyesi dahil sermaye piyasaları konularında üst düzey yöneticilik görevlerinde bulunmuştur. İş hayatında bulunduğu süre içerisinde

televizyonların ekonomi program ve çeşitli finans platformlarında düzenli olarak değerlendirmeler ve yorumlar yapmıştır. Sermaye piyasası faaliyetleri için öngörülen Sermaye piyasası faaliyetleri için öngörülen Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı'na sahiptir.

Hüseyin AYDOĞAN

3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel

Hüseyin AYDOĞAN (SMMM), 2002 yılında Uludağ Üniversitesi Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 2004 yılında Türkiye İş Bankasında başlayan Hüseyin Aydoğan 2014 yılında RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. (2014-2020)'nin kuruluşunda aktif bir rol oynamıştır. RE-PIE Portföy Yönetim A.Ş. bünyesinde çalıştığı süre zarfında Türkiye'nin en büyük start-up şirketlerinden biri olan Getir Perakende Lojistik A.Ş.'nin fon portföyüne alınması sürecinin yönetilmesi dahil olmak üzere diğer birçok girişim sermayesi yatırım fonunun yatırım süreçlerinde aktif görev almıştır. Ayrıca girişim sermayesi yatırım fonlarının yapılandırılması, portföy oluşturulması ve yatırım süreçlerinin uygulanmasında aktif görev üstlenmiştir. Yönetiminde bulunduğu diğer fonlar kapsamında, yenilikçi iş modelleri geliştiren girişimlere sermaye sağlanması süreçlerinde stratejik ve operasyonel rol almıştır.

Ardından Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'nin (2021-2024) kuruluşunda Operasyon Grup Müdürü olarak görev yapmış ve çok sayıda girişim sermayesi ve gayrimenkul yatırım fonunun kuruluşunu gerçekleştirmiştir. Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde çalıştığı dönemde ise çok sayıda girişim sermayesi yatırım fonunun kuruluşunu ve yapılandırılmasını gerçekleştirmiş, girişimlere yönelik yatırım kararlarının alınması için pazar ve sektör analizleri dahil, yatırım süreçlerinin hukuki ve finansal yönetimini üstlenmiş, girişim ekosistemiyle yatırım fonları arasında köprü görevi görerek fon portföyüne yenilikçi girişimlerin dahil edilmesinde etkin görev almıştır.

	Görev aldığı Portföy Yönetim Şirketlerinde şirket kuruluş süreçlerini, şirket dönüşümlerini, girişim sermayesi yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluş işlemleri ile yapılandırma süreçlerini, yatırım kararlarının alınması için çalışmalar yaparak yatırım süreçlerinin yönetilmesini, şirket yatırımlarına ilişkin olarak pay devir ve yatırım sözleşmelerinin hazırlanması ve müzakere edilmesi, genel kurul toplantılarına hazırlık süreçleri ve toplantıların düzenlenmesi gibi hukuki süreçlerin takibini, fon portföyüne girişim yatırımlarının alınması süreçlerini aktif olarak yönetmiştir. Mayıs 2024'den itibaren Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 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 payı karşılığında toplanan para ya da iştirak payları ile pay sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre, III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır. 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 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 katılma paylarının fona iadesinin nakdi veya iştirak payı devri yoluyla yapıp yapılmayacağına, 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, nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirlerine, kaynak taahhütlerinin tutar ve ödenme planına, alt ve üst limitlerine, kaynak taahhütlerinin yerine getirilmemesi halinde kurucu tarafından alınabilecek tedbirler ile kaynak taahhüdü ödemelerinden önce girişim sermayesi portföyüne ilişkin özel değerlendirme raporu hazırlatılacaksa buna ilişkin esaslara, denkleştirmeye, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon toplam değerinin en az %80'i katılma payı satışına ilişkin ihraç belgesi Kurulca onaylanan girişim sermayesi yatırım fonlarından oluşur.

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

Katılma payı alımına esas teşkil edecek fon birim pay fiyatı, her ayın son iş günü hesaplanan fiyattır ve hesaplamayı takip eden ilk iş gününde Kurucu'nun resmi internet sitesinde ilan edilir.

Fon'a ilişkin bilgi amaçlı olarak günlük fiyat açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin İştirak Payı Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payının satışı, iştirak payının Fon'a devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. İştirak paylarının Fon'a kabulünde girişim şirketlerinin seçimindeki kriterler uygulanır. İştirak payları Fon tarafından sahip olunan ve değerlendirme raporu mevcut bir girişim şirketinin payları hariç olmak üzere iştirak paylarının toplam değerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlarca değerlendirme raporu düzenlenir. Bu düzenlenen değerlendirme raporunun ücreti iştirak payını devredecek yatırımcı tarafından karşılanır. İştirak paylarının Fon'a devri karşılığında, devreden yatırımcılara değerlendirme raporunda belirlenen değerden yukarı olmamak üzere, söz konusu hukuki devrin tamamlandığı gün açıklanacak fiyat raporunda hesaplanan birim katılma payı fiyatına göre belirlenecek olan adette katılma payları verilecektir.

Katılma paylarının iadesi ise tasfiye dönemi, erken dağıtım, pay bozumu ve yatırımcı bilgilendirme dokümanlarında yatırım yapma kararını etkileyebilecek nitelikte değişiklik yapılması hariç olmak üzere, sadece fon süresinin sonunda, yatırımcıların katılma paylarının nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma payı Fon'a iadesinin iştirak payı karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, katılma payı karşılığında Fon'dan yatırımcılara devredilecek iştirak paylarının değer tespitine yönelik Kurulca uygun görülen kuruluşlara rapor hazırlatılır. Katılma payı iadesinde esas alınacak değer hazırlanan raporda ulaşılan değerden az olamaz. Fon'dan yatırımcılara devredilecek iştirak

paylarının değer tespitine yönelik hazırlanacak rapora ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Fon katılma paylarının Fon’a iadesinin iştirak paylarının fon katılma payı sahibine devri suretiyle gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, bu işlemlere ilişkin onayın yatırımcı sözleşmelerinde yer alması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden en az 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

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. İçtüzük/şemskiye Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği 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. Yetkilileri

Hüseyin AYDOğAN
Genel Müdür Yardımcısı

Tuğçe İNCETAN BAşKAL
Yönetim Kurulu yesi