

**ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN
KURUCUSU OLDUĞU
ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
GİRİŞİM SERMAYESİ ŞEMSIYE FONU’NA BAĞLI
ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ONSEKİZİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 16/05/2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 981676-0 sicil numarası altında kaydedilerek 22/05/2025 tarih ve 11336 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onsekizinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) ----- tarih ve ----- 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.

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onsekizinci 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:	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 27.04.2017 No: GGSPYŞ/PY.1/277
Adresi:	Barbaros Mah. Başak Cengiz Sk. Varyap Meridian Sitesi V6 Blok No:1F 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 Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 16/04/2015 No: 10/470
Adresi:	Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No:40/1 Ümraniye/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil: 16.05.2025 İlan: 22/05/2025 tarih ve 22336 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	08/08/2025 Tarih 2025/133 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 ünvanları	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu)
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurt içinde/yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Kaynak taahhüdü tutarı	75.000.000-TL
Fon'un süresi	Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 20 (yirmi) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Fon katılma payları, Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen haller saklı kalmak üzere sadece Fon'un süresi sonunda Fon'a iade edilebilecektir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Murat ONUK (mevzuat gereği Kurucu/Yönetici nezdinde atanması zorunlu olan üye) 1974 yılında doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümünden mezun oldu. Amerika'nın en büyük ilk 25 şirketinden birinde üst düzey yönetici olarak görev almış, farklı finansal büyüklüklerdeki firmaların satış ve karlılığının artırılmasında rol oynamış, alanında dünya ve ülke lideri firmaları 3 haneli büyüme oranlarına ulaştırmış "Pazarlama ve İş Geliştirme" alanında uzmanlaşmış kapsamlı ve uluslararası iş deneyimine sahiptir. Halen Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

	2. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi İbrahim EREN 1980 yılında Londra’da doğan İbrahim Eren, lisans eğitimini Boğaziçi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler bölümünde, yüksek lisansını ise University of Westminster’da tamamlamıştır. Medya, yayıncılık ve teknoloji alanlarında yirmi yılı aşkın deneyime sahip olan Eren, Türkiye Radyo Televizyon Kurumu’nda Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yaptığı dönemde kurumun dönüşüm sürecine liderlik ederek sektörün lideri olmasına öncülük etmiş, yayın stratejilerini ve marka yapılanmalarını tasarlayarak hayata geçirmiştir. Eren, medya ve telekomünikasyon sektörlerinde ulusal ve uluslararası alanda çeşitli yönetim kurulu ve denetim komitesi üyeliklerinde bulunmuştur. 2022 yılında kurduğu Upily girişimiyle eğitim teknolojileri ve üretken yapay zekâ alanlarında erken aşama projelere odaklanmaktadır. Aynı zamanda 2022 yılından bu yana Türkiye Büyüme ve İnovasyon Fonu (TGIF) Yatırım Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır. İbrahim Eren, halen Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’de Yönetim Kurulu Üyesidir 3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel Oktay Namver (mevzuat gereği Kurucu/Yönetici nezdinde atanması zorunlu olan üye) Oktay Namver, 25 yılı aşkın iş deneyimi ile iş geliştirme, ürün yönetimi, risk sermayesi yatırımları ve girişim ekosistemi konularında uzmanlaşmıştır. İş yaşamına 2000 yılında bankacılık sektöründe başlamış olup, sonrasında uzun yıllar telekom sektörünün önemli kurumlarında pazarlama, ürün geliştirme, iş geliştirme ve strateji bölümlerinde çalışmıştır. 2018-2024 yılları arasında Türk Telekom Ventures’ın kuruluş aşamasından itibaren risk sermayesi yatırımları ve portföy yönetimi konularında yönetici olarak görev almıştır. Nisan 2025 itibariyle Arz Portföy ailesine Venture Capital Portfolio Management yöneticisi olarak katılmış olup, VC yatırım süreçlerinin uçtan uca
--	--

	yönetiminden sorumlu olarak çalışmakta ve Türk girişimcilere destek vermektedir. İş hayatı boyunca teknoloji girişimleri, erken aşama yatırımlar ve büyüme odaklı stratejiler ve iş geliştirme konuları üzerine yoğunlaşan Oktay Namver Marmara Üniversitesi Uluslararası İlişkiler ve Yeditepe MBA bölümlerinde yüksek öğrenimini başarıyla tamamlamıştır. 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 saklanması, 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 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 hazırlanacaksa 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.

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

Katılma payı alımına esas teşkil edecek Fon birim pay fiyatı, yılda on iki kere olmak üzere her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 10. iş günü Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.arzportfoy.com adresinde ve Fon'un KAP sayfasında ilan edilir.

Fon'a ilişkin bilgi/gösterge amaçlı olarak günlük fiyat hesaplanır ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.arzportfoy.com adresinde ve Fon'un KAP sayfasında 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 paylarının satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya bu değere karşılık gelen iştirak payının fona devredilmesi; katılma paylarının fona iadesi ise fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon İhraç 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. İçtüzük/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.arzportfoy.com 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.

Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim A.Ş.

İbrahim EREN
Yönetim Kurulu Başkanı

Murat ONUK
Yönetim Kurulu Başkan V./
Genel Müdür