

**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. ÜÇÜNCÜ 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. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 07.05.2026 tarih ve 29/864 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. Üçüncü 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.

Portföy Saklayıcısı'nın;	
Ünvanı:	Tera Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 25.07.2024 No: 39/1135
Adresi:	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. İz Plaza No: 9 İç Kapı No: 10 Sarıyer/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	Kurucu'nun 14.04.2026 tarihli ve 138 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 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	Fon'un süresi tasfiye dönemi dâhil 12 (on iki) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Fon katılma payları, ihraç sözleşmesinde belirtilen haller hariç olmak üzere yalnızca Fon süresi sonunda Fon'a iade edilebilir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi: Tuğçe İNCETAN BAŞKAL Tuğçe İncetan Başkal, 2017 yılında Koç Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Eylül 2017 – Aralık 2020 döneminde Akıncı Hukuk Bürosu'nda uluslararası tahkim ve şirketler hukuku alanlarında avukat olarak görev almış; liman ve terminal işletmeciliği alanında faaliyet gösteren bir anonim şirketin paylarının tamamının devrine ilişkin işlemde hukuki inceleme, pay devir sözleşmesinin hazırlanması ve Rekabet Kurumu başvurusu dâhil süreci bizzat yürütmüştür. Aralık 2020'den itibaren Akol Hukuk Bürosu'nda birleşme ve devralma ile halka arz projelerinde yer almış; teknoloji, bilişim, sağlık ve ambalaj sektörlerinde faaliyet gösteren şirketlerin pay devri

işlemlerinde ve iki şirketin Borsa İstanbul'da halka arz sürecinde görev almıştır.

2021 yılından itibaren Dentons'ın Türkiye ofisi olan Balcıoğlu Selçuk Ardiyok Keki Avukatlık Ortaklığı bünyesinde, uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki yatırım süreçlerinde hem yatırımcı hem yatırım alan taraf vekili olarak çalışmıştır. Bu kapsamda gıda, perakende ve elektrik ekipmanları sektörlerinde yerli ve yabancı yatırımcıların gerçekleştirdiği pay devri işlemlerinde; girişim sermayesi yatırımlarında ise sözleşme müzakereleri, yatırım öncesi hukuki inceleme (due diligence) ve yatırım sonrası pay devri süreçlerinde sorumluluk almıştır. İstanbul merkezli bir mobil oyun girişiminin 5 milyon ABD Doları tutarındaki tohum yatırım turunda, yatırım alan tarafın hukuki danışmanlığını üstlenen ekipte yer alarak yatırım ve hissedarlar sözleşmelerinin hazırlanması sürecinde görev yapmıştır.

Aile şirketi Klass Dış Ticaret Ltd. Şti.'ne girişim sermayesi yatırım fonları ve şirket yatırım süreçlerinin değerlendirilmesi konusunda danışmanlık vermekte; aile şirketlerinden Kivi Teknoloji Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanlı start-up'ın girişim sermayesi yatırım turlarına hazırlık, yatırımcı sunumlarının hazırlanması ve yatırımcı ilişkilerinin yönetimi süreçlerinde aktif rol almaktadır.

2020 yılından bu yana girişim sermayesi yatırımlarının sözleşmesel ve yapısal altyapısına ilişkin deneyim kazanmış, yatırım süreçlerinin hukuki çerçevesinin oluşturulmasında görev almıştır.

2. Genel Müdür

Faik Tunç YALAV

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 işletme üzerine master derecesi almaya hak kazanmıştır. 32 yılın üzerindeki profesyonel iş hayatı boyunca sırasıyla Gürış Menkul Değerler A.Ş., Tekstilbank A.Ş., Finansbank A.Ş., Marmarabank A.Ş., Garanti Yatırım Bankası A.Ş., İnterbank A.Ş., Bayındırbank A.Ş., Strateji Menkul Değerler A.Ş., Finansinvest (QNB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.), TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Tacirler Menkul Değerler A.Ş. ve A1 Capital Yatırım

Menkul Değerler A.Ş. 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 programlarında ve çeşitli finans platformlarında düzenli olarak değerlendirmeler ve yorumlar yapmıştır. Sermaye piyasası faaliyetleri için öngörülen Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı'na ve Türev Araçlar Lisansı'na sahiptir.

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

Hüseyin AYDOĞAN

Hüseyin AYDOĞAN (SMMM), 2002 yılında Uludağ Üniversitesi Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine 2004 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de başlamıştır. 2014 yılında RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kuruluşunda aktif bir rol oynamış, 2020 yılına kadar çalıştığı şirkette Türkiye'nin en büyük start-up şirketlerinden biri olan Getir Perakende Lojistik A.Ş.'nin fon portföyüne alınması sürecinin yönetilmesi dâhil 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 2021 yılında Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kuruluşunda operasyon grup müdürü olarak görev yapmış ve 2024 yılına kadar çalıştığı şirkette çok sayıda girişim sermayesi ve gayrimenkul yatırım fonunun kuruluşunu ve birçok girişim sermayesi yatırım fonunun yapılandırılmasını gerçekleştirmiş, girişimlere yönelik yatırım kararlarının alınması için pazar ve sektör analizleri dâhil, yatırım süreçlerinin hukuki ve finansal yönetimini üstlenmiş, girişim ekosistemiyle yatırım fonları arasında köprü görevi görerek fon portföyüne yenilikçi girişimlerin dâhil 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 edilmesini, genel kurul toplantılarına hazırlık süreçleri ile toplantıların düzenlenmesi gibi hukuki süreçlerin takibini ve fon portföyüne girişim yatırımlarının alınması süreçlerini aktif olarak yönetmiştir. Mayıs 2024'ten 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 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 yapılıp 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.

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

Katılma payı alımına esas teşkil edecek Fon birim pay fiyatı, her ayın son iş gününde; Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen istisnai hallerde gerçekleştirilebilecek katılma payı satımına esas teşkil edecek Fon birim pay fiyatı ise satım talimatlarının verileceği dönemlerde hesaplanır ve hesaplandığı günü takip eden ilk iş günü Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.argeusportfoy.com.tr adresinde ve Fon'un KAP sayfasında ilan edilir.

Fon'a ilişkin bilgi amaçlı olarak günlük fiyat hesaplanır ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.argeusportfoy.com.tr 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 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 hazırlanır. 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. İktüzük/Şemsiye Fon İktüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Şemsiye fon iktüzüğü, 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. Yetkilileri

Hüseyin AYDOĞAN
Genel Müdür Yardımcısı

F. Tunç YALAV
Genel Müdür/Yönetim Kurulu
Üyesi