

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ...../...../2023 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.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki 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.

**Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde içtüzük ve işbu ihraç belgesi hükümleri ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise yatırımcı sözleşmesi hükümleri ile Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır.**

**KISALTMALAR**

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. <b>Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu</b>
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu/Yönetici	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe

	Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar
--	---

## 1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<b><i>Kurucu ve Yönetici'nin</i></b>	
Unvanı:	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Portföy Yöneticiliği ve Varsa Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih ve Sayısı:	<b>Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b> <b>Tarih:</b> 27.04.2017 <b>No:</b> 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 KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
<b><i>Portföy Saklayıcısı'nın</i></b>	
Unvanı:	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	<b>Tarih:</b> 16.04.2015 <b>No:</b> 10/470
Adresi	Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi, No: 7/A-B Ümraniye/İstanbul

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ kararı/karar tarihi:	11/09/2023 tarih 2023/113
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu)
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurt içinde/yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	Yoktur.
Fonun süresi	Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 8 (sekiz) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 6 (altı) ayı tasfiye dönemidir. Kurucu yönetim kurulu kararı ile Fon içtüzüğüne ve işbu ihraç belgesinin Fon'un süresine ilişkin maddesinin tadil edilmesine karar verilebilir. Bu durumda, Tebliğ'in 14. maddesinde belirlenen esaslar çerçevesinde

	<p>Fon'un süresine ilişkin olarak Fon içtüzüğünde ve işbu ihraç belgesinde değişiklik yapılması talebiyle Kurul'a başvurulur. Söz konusu değişiklik, değişikliğin yürürlüğe giriş tarihinden en az 30 gün önce katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir. Bu süre içinde, katılma payı sahiplerinden anılan değişikliğe ilişkin uygunluk alınır, uygunluk vermeyen katılma payı sahiplerinin katılma paylarını iade talepleri gerçekleştirilir.</p>
Yatırım komitesi üyeleri	<p>1. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Murat ONUK (<i>mevzuat gereği Kurucu/Yönetici nezdinde atanması zorunlu olan üye</i>) 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.</p> <p>2. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Mehmet Sami SAYLAN (<i>mevzuat gereği Kurucu/Yönetici nezdinde atanması zorunlu olan üye</i>) 1980 yılında İstanbul'da doğdu. 2004 yılında Kocaeli Üniversitesi Bilgisayar Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Merkezinde iletişim ve teknoloji olan ulusal ve uluslararası ölçekte şirketlerde ve projelerde 14 yılı aşkın ürün, servis, uygulama geliştirme ve girişimcilik tecrübesine sahiptir. Ürün Geliştirme Yöneticisi, Ürün Geliştirme Direktörü, Kurucu Ortak ve Genel Müdür unvanları ile seçkin projelerde teknik bilgi</p>

	<p>birikimi ve liderlik yetkinlikleri ile başarılı bir kariyeri mevcut olup, halen Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.</p> <p>3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel Mustafa ÇINAR (<i>mevzuat gereği Kurucu/Yönetici nezdinde atanması zorunlu olan üye</i>) 1986 yılında Konya'da doğdu. Boğaziçi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun oldu. 4 büyük denetim şirketlerinden birisinde Türkiye'nin önde gelen sanayi ve finans şirketlerinin denetim çalışmalarında bulundu. Akabinde 2011-2017 yılları arasında Şirket birleşmeleri ve devralmaları alanında Avrupa'nın önde gelen yatırım bankalarından birinde çalıştı. Bu süreçte yiyecek &amp; içecek, eğitim, çimento, sağlık, ambalaj, gayrimenkul, otomotiv gibi birçok sektörde yurtiçi/yurtdışı ve finansal/stratejik alıcı ve satıcının yer aldığı girişim şirketlerinin hisse satış/sermaye artırımı/ finansman projelerinde çalışarak Girişim Sermayesi Yatırımları konularında ciddi tecrübeler edinmiştir. Kariyeri boyunca yerli ve yabancı finansal ve stratejik alıcı ve satıcıların yer aldığı birçok hisse satış/ortaklık işleminin başarılı şekilde kapatılmasında baştan sona görev aldı. Halen Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Portföy Yöneticisi olarak görev yapmaktadır.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p>
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
---	--

### **3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar**

Fon, halka açık olan veya olmayan büyüme potansiyeli yüksek, mali yapısını kuvvetlendirmesi gereken anonim ve limited şirketlere sermaye aktarımı veya pay devri yoluyla ortak olmak veya girişim şirketlerinin kurucu ortağı olmayı hedeflemektedir.

Sektör bağımsız erken aşama ve ileri aşama yüksek katma değer üreten, teknoloji odaklı, pozitif sosyal ve çevresel etki yaratabilecek girişimlere doğrudan veya kitle fonlama üzerinden yatırım yapılacaktır.

Fon, girişim şirketlerine doğrudan veya Tebliğde tanımlanan yurtiçinde kurulu özel amaçlı şirketler ve yurtdışında kurulu kolektif yatırım kuruluşları vasıtası ile dolaylı olarak sermaye aktarımı veya pay devri yoluyla ortak olabilir veya bu şirketlerin kurucusu olabilir.

Fon, girişim şirketlerinin ihraç ettiği borçlanma araçlarına yatırım yapabilir, hisse satınalma veya satma opsiyonu sözleşmelerine taraf olabilir, bu sözleşmelerden doğan hakları ve yükümlülükleri devralabilir veya devredebilir.

Yatırım yapılacak şirketlerin seçiminde esas alınacak kriterler; kurumsal yönetim yapısına kavuşturulabilir, sorumluluk sahibi, deneyimli ve iş etiği sahibi yönetim kadrosuna sahip olmak, operasyonel gelişime uygun olmak, rekabetçi marka değeri yaratma gücüne sahip olmak, sürdürülebilir ve katma değerli ürün geliştirme potansiyeline sahip olmak, mevzuatları uyarınca gerekli izinleri almış veya alabilecek olmak olacaktır.

Yatırımlardan çıkış stratejisi; borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar için itfa veya satış yöntemleriyle; ortak olmak veya şirket kurmak yoluyla yapılan yatırımlardan ise halka arz, kurucu ortağa satış, mevcut ortağa satış, stratejik ortağa satış ve üçüncü tarafa satış yöntemleriyle çıkış gerçekleştirilecektir.

### **4. Fonun Yatırım Sınırlamaları İlişkin Esaslar**

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

### **5. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar**

Fon'a ilişkin bilgi/gösterge amaçlı olarak günlük fiyat hesaplanır ve açıklanır. 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 ilan edilir.

### **6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar**

Portföy yönetim ücretine ve performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
  - a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
  - b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
  - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
  - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
  - d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
  - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
  - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
  - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşirse dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
  - ğ) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
  - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
    - 1) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
  - i) Merkezi Kayıt İstanbul ve Takas İstanbul'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
  - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
  - k) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
    - l) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
  - m) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
  - n) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar
3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,
  - a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
  - b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
  - c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
  - ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

Fon'a ilişkin giderler Fon portföyünden karşılanır; yönetim ücreti dahil ve performans ücreti hariç diğer tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %30'dur. Fon portföyünün yönetimi ile ilgili olarak Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Kurucu, her ay sonundaki fon toplam değerinin %1 oranında fon yönetim ücretini Fon'a tahakkuk ettirir.

Yönetim Ücreti'ne ilişkin BSMV ve varsa diğer vergiler de dahil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanır.

## **7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma Ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar**

### **7.1. Genel Esaslar**

7.1.1. Katılma payı satın alınması, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım talimatı verilir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım talimatlarına ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir.

7.1.2. Kaynak taahhüdü ödemelerinde, her bir kaynak taahhüdü ödemesi karşılığında yatırımcı hesaplarına aktarılacak katılma paylarının sayısı, kaynak taahhüdünün ödenmesini takip eden ilk fiyat raporundaki fon birim pay fiyatına göre belirlenir.

7.1.3. Asgari kaynak taahhüdü tutarı 30.000.000 TL'dir. Kaynak taahhüdü tutarı sadece nakit olarak ödenebilir.

7.1.4. Fon paylarının sadece Fon süresi sonunda Fon'a iadesi esastır. Şu kadar ki, Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Ayrıca yatırımcı bilgilendirme dokümanlarında yatırım yapma kararını etkileyebilecek nitelikte değişiklik yapılması durumunda yatırımcıların Kurucu'ya ilettiği iade talepleri kabul edilir. Bu nedenle yatırımcılar adına satım talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır.

7.1.5. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

7.1.6. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi suretiyle, katılma payının fona iadesi ise pay sahiplerinin katılma paylarının bu bölümde belirlenen esaslara göre fona iade edilerek nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

7.1.7. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

7.1.8. Kurucu, uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin âtıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek, katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

7.1.9. Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Bu durumda, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı, sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alabileceği tutarı ve iade işleminin gerçekleşeceği tarihi belirler ve geri alım kararını, geri alım tarihini ve geri alım için ayrılan toplam tutarı en geç aylık dönemlerin son gününden 3 iş günü önce katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla duyurur. Gerçekleşme tarihinde iade edilen payların bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte iade edilen payları Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu paylar Kurucu tarafından iptal edilir.

## **7.2. Katılma Payı Alım Satımına Esas Pay Fiyatının Hesaplanma ve Açıklanma Tarihleri ile Alım Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihleri**

7.2.1. Katılma payı alımına esas birim pay değeri yılda on iki kere olmak üzere her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 10. iş günü ilan edilir.

7.2.2. Alım talimatları, bir önceki ay için hesaplanan birim pay değerinin ilan edildiği günden başlayarak içinde bulunulan ayın son iş gününe kadar verilebilir.

## **7.3. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları**

7.3.1. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır ve katılma payları en fazla bu değere tekabül edecek şekilde ihraç edilir.

7.3.2. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden öder.

7.3.3 Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

## **7.4. Katılma Payı İadeleri**

7.4.1. Fon paylarının sadece Fon süresi sonunda Fon'a iadesi esastır. Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iadesinde fiyat olarak Fon süresinin son günü itibari ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fon fiyat raporlarında hesaplanan birim katılma payı değeri kullanılır. İade tutarları, fon süresinin sonu itibariyle hazırlanacak bağımsız denetimden geçmiş fiyat ve finansal raporların hazırlanmasını takip eden 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerinin hesabına yatırılır.

7.4.2. Girişim sermayesi yatırımları dışında kalan yatırımlar, ilgili mevzuatta öngörülen %20 oranındaki azami sınırı aşarsa, Kurucu yeni girişim sermayesi yatırımı yapmayıp, söz konusu nakdin, zorunlu katılma payı geri alımı (pay bozumu) yapılmak suretiyle, katılma payı sahiplerine dağıtılmasına karar verebilir. Bu durumda, Kurucu Yönetim Kurulu'nun Dağıtım kararından sonra yayınlanan ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı kullanılır.

Yatırımcılar, bilgilendirme dokümanlarında yatırım yapma kararlarını etkileyebilecek bir değişiklik yapılması halinde yatırımcıların iade talepleri karşılanır. Tutar veya adet olarak verilebilecek iade talepleri, talebin iletilmesini takip eden dönemde 7.2.1. uyarınca ilan edilen ilk fiyat üzerinden takip eden ayın fiyatı açıklanana kadar talimatlar yerine getirilir.

## **7.5. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler**

7.5.1. Fon süresinin son 6 (altı) ayına oluşturan tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Fon varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu maddenin 2. bölümünde yer verilen pay fiyatının açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.



## **7.6. Katılma Paylarının Devri**

7.6.1. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri (i) devrin hukuken zorunlu olması veya (ii) devrin, Yatırım Komitesi ve Yönetici tarafından onaylanması üzerine ve devralan tarafından Yatırımcı Sözleşmesine taraf olunması kaydı ile mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresi ve takip eden en az 5 (beş) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcıların hesapları arasındaki aktarım ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devir bedelleri serbestçe belirlenebilir. Devredilen katılma paylarına sahip olmaktan kaynaklanan ertelenmiş hak veya yükümlülükler bulunması durumunda, bu hak ve yükümlülükler de devredilen katılma paylarıyla birlikte devralan yatırımcıya geçer.

## **8. Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi**

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu içtüzüğün Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

## **9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler**

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

## **10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar**

Fon portföyündeki varlıklar GSYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Fon Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

## **11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş**

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

## **12. Fon İçtüzüğü İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler**

Kurucu'nun merkez adresinden ve resmi internet sitesi olan [www.arzportfoy.com](http://www.arzportfoy.com) adresinden ve KAP'tan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.

### 13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı

altında belirtilen esaslara göre Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Fon bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile ayrıca kâr dağıtımını yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alarak kar dağıtım kararı verebilir. Kar dağıtımını yapılacaksa tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım komitesi tarafından belirlenir. Kar dağıtılmasına karar verilen gün fon yatırımcıları dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın fon fiyatına etkisi hakkında bilgilendirilir.

Fon Yöneticisi, Fon'da oluşan nakit fazlasını Katılma Payı sahiplerine dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon 'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.

Yatırımcı Eşik Getirisi, Yatırımcı'nın alım talimatı gerçekleşme tarihlerindeki her bir ödenen Kaynak Taahhüdü üzerinden, Yatırımcı'nın Fon'da kaldığı süre boyunca yıllık TÜFE (Yıllık % Değişim) uygulanarak günlük olarak hesaplanan getiri tutarıdır.

Yatırımcı Eşik Getirisi hesabı her bir Yatırımcı'nın farklı tarihlerde yaptığı Kaynak Taahhüdü ödemeleri üzerinden ödeme tarihleri esas alınarak Fon'da kaldığı süreye göre ayrı ayrı takip edilir.

Yatırımcı Eşik Getirisi üzerindeki kazancın %25'i Kurucu/Yönetici'ye, %75'i Yatırımcılar'a, A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin kar dağıtımında imtiyazı göz önünde bulundurularak dağıtılacaktır. Her bir Yatırımcı, Fon Portföyü'nden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal vergi ve mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri düşüldükten sonra, imtiyazlı Katılma Paylarına tanınan haklar saklı kalmak üzere katılma payı oranında hak sahibi olacaktır. Şüpheyi mahal vermemek adına, A Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcı katılma payı ile orantılı olarak Yatırımcı sıfatıyla yatırımcı sözleşmesinde ve bu ihraç belgesinde belirtilenler ile sınırlı olmak kaydıyla ayrıca dağıtımlara hak kazanacaktır.

Performans Ücreti ve karda imtiyazlı dağıtım, her bir Yatırımcı ve aynı Yatırımcı'nın farklı tarihlerde Katılma Payı alımı yaptığı tutar üzerinden alım tarihinden itibaren Fon'da kaldığı süreye göre ayrı ayrı

takip edilir. Performans Ücreti, Katılma Payı iadesinde bulunulması durumunda iadede bulunan Yatırımcı için Fon'a iade edilen Katılma Payları üzerinden ve Yatırımcılar arasında devir yapılması durumunda ise Devreden Yatırımcı için devredilen Katılma Payları üzerinden hesaplanacaktır.

Kurucu/Yönetici, girişim şirketlerinden elde edilen temettü geliri, kar payı geliri, girişim şirketlerinden çıkılırken elde edilen gelir ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsili ve sonrasında borçların düşülmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması durumunda nakit fazlasını Yatırımcı Sözleşmesi'nde ve bu İhraç Belgesi'nde belirlenen esaslar çerçevesinde Yatırımcılar'a dağıtacaktır.

Şu kadar ki Fon'da nakit fazlasının olduğu her dönemde Yatırım Komitesi kararı ile dağıtım yapılabilir. Performans Ücreti'nin ve karda imtiyazlı dağıtımın hesabı aşağıdaki dağıtım anahtarı çerçevesinde yapılacak olup, kümülatif olarak bakılıp, performans ücretine ve imtiyazlı kar dağıtımına hak kazanılıp kazanılmadığı bu şekilde tespit edilecektir;

Performans Ücreti'nin ve karda imtiyazlı dağıtımın hesabında, Fon'da oluşan "Dağıtılabilir Tutar" (Fon'daki girişim şirketlerinin satışından elde edilecek tutar, (varsa) girişim şirketlerinden elde edilecek temettü, (varsa) girişim şirketlerinden iade alınan emisyon primleri ile alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu oluşan nakit fazlasından meydana gelen dağıtılabilir kar) Yatırım Komitesi'nin onayı ile Katılma Payı Sahipleri'ne Fon'daki Katılma Payları oranında tahsis edilir. Yapılan tahsisat sonrası aşağıda belirtilen dağıtım anahtarı çerçevesinde Yönetici'nin performans ücretine, A Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcı'nın kar dağıtım imtiyazına hak kazanıp kazanmadıkları tespit edilir ve bu doğrultuda dağıtım yapılır;

a) İlk olarak, dağıtılabilir tutarın %100'ü (yüzde yüz)

Yatırımcılar'a, işbu bend kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı Yatırımcılar'ın toplam Ödenmiş Kaynak Taahhüdü'ne eşit oluncaya kadar;

b) İkinci olarak, kalan dağıtılabilir tutar olması durumunda, bu dağıtılabilir tutarın %100'ü (yüzde yüz) Yatırımcılar'a, işbu bend kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplam tutarı söz konusu Yatırımcılar'ın Yatırımcı Eşik Getirisi'ne eşit oluncaya kadar;

c) Üçüncü olarak, a ve b bendleri kapsamında yapılan

dağıtımlara ilave olarak dağıtılabilir tutar olması durumunda bu dağıtılabilir tutarın %25'i Yönetici'ye performans ücreti olarak, %75'i A Grubu Katılma Payı sahibi Yatırımcı'ya, yapılan kümülatif dağıtımın toplamı (b) bendi uyarınca Yatırımcılar'a yapılan toplam dağıtım tutarının %25'ine (yüzde yirmi beş) eşit oluncaya kadar;

d) Daha sonra, kalan dağıtılabilir tutarın %80'i Yatırımcılar'a ve % 5'i Yönetici'ye performans ücreti olarak, %15'i A Grubu Katılma Payı sahibi Yatırımcı'ya karda imtiyaz olarak

dağıtılır.

Fon'dan Yatırımcılara yapılan dağıtımlar (Fon'un tasfiyesi sırasında yapılanlar da dahil olmak üzere) Tasfiye Dönemi hariç olmak üzere aynı ve/veya nakit yapılır.

Fon'un tasfiyesi sebebiyle yapılacak dağıtımlar bakımından Fon'un Tasfiyesine ilişkin hükümler uygulanır. Tasfiye Döneminde dağıtımlar, Katılma Paylarının Fona iadesi sonucunda söz konusu katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

Tasfiye döneminde İştirak Payı karşılığında Katılma Payları'nın Fon'a iadesi suretiyle yapılacak dağıtımlarda SPK tarafından listeye alınmış değerlendirme kuruluşlarından Yatırım Komitesi tarafından seçilecek biri tarafından Kurul düzenlemelerine uygun olarak yapılacak değerlendirme sonrası bulunacak iştirak paylarının değeri işbu maddede belirtilen dağıtım hesaplamasında dikkate alınır. Yapılacak hesaplama neticesinde A Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcının imtiyazlı dağıtımına ve Yönetici'nin performans ücretine hak kazandığı tespit edilirse, iştirak

paylarının dağıtımını da yukarıdaki sıra ve öncelikle yapılır. Bu hususta yatırımcı sözleşmelerindeki hüküm bu işlemlere ilişkin yatırımcı onayı olarak kabul edilir.

Şüpheye mahal vermemek adına, A Grubu Katılma Payı Sahibi katılma payı ile orantılı olarak Yatırımcı sıfatıyla ayrıca diğer tüm yatırımcılara yapılan dağıtımlara da hak kazanacaktır

#### **14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar**

Tebliğ'in 24. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.

#### **15. Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin İştirak Payları Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi**

Katılma payının satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma paylarının Fon'a iadesi ise yatırımcıların katılma paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak payları hakkında değerlendirme raporu temin edilmesi akabinde iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

#### **16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas Ve Usulleri**

Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.

#### **17. Katılma Paylarının Satışı Ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi**

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

#### **18. Fon'un Taşıdığı Riskler**

Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

**1. Piyasa Riski:** Piyasa riski faktörleri olan döviz kuru, finansman maliyeti, ortaklık payı fiyatlarında meydana gelebilecek değişimlerin Fon portföyünün değerini azaltması ve/veya yükümlülüklerinin piyasa değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır.

**a) Kur Riski:** Fon portföyündeki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların varlıklar ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma veya kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarara uğrama olasılığıdır.

**b) Kâr Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne (katılma hesabı gibi) kâra katılım olanağı sağlayan katılım bankacılığı ürünlerinin dahil edilmesi halinde, söz konusu ürünlerin sağlayacağı kâr payının miktarında piyasalarda yaşanabilecek kâr payı oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

**2. Likidite Riski:** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

**3. Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Finansman riski ilk aşamada fonun satın alacağı bir girişim sermayesi şirketi veya varlığın bedelini ödeme kabiliyetini ölçmektedir. İkinci aşamada ise yatırım yapılan bir girişim sermayesi şirketinin sonradan ihtiyaç duyacağı fonlama veya sermaye artışının fon tarafından karşılanabilme kabiliyetini ölçmektedir.

**4. Yoğunlaşma Riski:** Belli bir bölgeye ve sektöre yoğun yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

**5. Karşı Taraf Riski:** Fonun işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

**6. İhraı Riski:** Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.

**7. Yasal Riskler:** Fonun katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişiklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

**8. Operasyonel Risk:** Operasyonel risk, fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

**9. Geri Ödeyememe Riski:** Yatırım yapılacak şirketlerin sözleşme ya da lisanslarının feshedilmesi ya da gelirlerinin herhangi bir nedenle finansal modelde öngörülen seviyede gerçekleşmemesi nedeniyle finansman sağlayıcılara karşı yükümlülüklerini tam tazmin edememe riski bulunmaktadır.

Yatırım yapılan şirketlere ilişkin riskler aşağıdaki gibidir:

**Sermaye/Yatırım Riski:** Yatırım yapılan şirketlerin yönetsel veya mali bünyelerine ait sorunlar nedeniyle oluşabilecek kayıp riskidir.

**Mali Riskler:** Yatırım yapılan şirketin mali yükümlülüklerini (vergi yükümlülükleri dahil) yerine getirmeme riskini kapsar.

**Hukuksal Riskler:** Yatırım yapılan şirketlerin ülkemizde ve yurtdışındaki kanunlara karşı yükümlülüklerini yerine getirmemesiyle ilgili riskleri işaret eder.

**Yönetsel Riskler:** Yatırım yapılan şirketlerdeki yönetsel sorunlar nedeniyle oluşabilecek kayıp riskidir.

Fon'un risk yönetimine ilişkin esaslara ise KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

## **19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler**

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

## **20. Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi İle İlgili Hususlar**

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

### **İhraççı**

**Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.  
Startupcentrum Alpha Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun  
Temsilcisi olan kurucu Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi  
Portföy Yönetimi A.Ş.  
Yetkilisi/Yetkilileri**

**Mehmet Sami SAYLAN  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

**Murat ONUK  
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel  
Müdür**