

**HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş. GİRİŞİM SERMAYESİ ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş. BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA
İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 30.04.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 1014606 sicil numarası altında kaydedilerek 5.5.2025 tarih ve 11324 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Han Varlık 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) 15/09/2024 tarih ve E-62233903-36.01.01-76475 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.

Han Varlık 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 22/12/2025 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

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 02/10/2024 No: GGSPYS/PY.14/1477
Adresi:	Finanskent Mah. Finans Cad. Sarphan Finans Park Sitesi A Blok No:5A İç Kapı No:272 34760 Ümraniye / İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kurum.gov.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.



Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 22.02.2024 No: 12/281
Adresi:	Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 İç Kapı No: 1502 Sarıyer/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	30.04.2025 tarihinde tescil edilmiş, 05.05.2025 tarih ve 11324 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	05.05.2025 tarih ve 2025/9 sayılı yetkili organ kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanları	Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	Yurt içinde nitelikli yatırımcıya satış/yurt içinde tahsisli satış/yurt dışında nitelikli yatırımcıya satış/yurt dışında tahsisli satış.
Kaynak taahhüdü tutarı	75.000.000 (yetmişbeşmilyon) TL
Fon'un süresi	Fonun 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	1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Emre Akıncıtürk Sabancı Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden yüksek onur derecesiyle mezun oldu. Warwick Üniversitesi Ekonomi ve Finans yüksek lisans programını 2005 yılında tamamladı. Profesyonel kariyerine E&Y'da Kurumsal Finansman Uzmanı olarak başladı, sonrasında Ünlü&Co'da Birleşme ve Satın Almalar Bölümü'nde Müdür olarak görev yaptı. Bu dönemde 3.5 milyar USD büyüklüğünde şirket alım, satım ve evliliği projelerinde görev aldı. Çeşitli şirketlere satın alma ve satış tarafı birleşme ve satın alma danışmanlığı, değerlendirme ve proje finansmanı danışmanlık hizmetleri sağladı. Akıncıtürk, profesyonel hayattaki birikimlerini aile işine yönlendirdi. Kısa sürede aile şirketini Türkiye'nin önde gelen Plastik Ambalaj firmalarından biri olmasına katkı sağladı. Halen Bergama Grup firması

Doğrulama Kodu: 88fb5fb5-019b-4382-a204-d0e2c275103c
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Ortağı'dır. 2024 Mart ayı itibariyle Han Portföy'ün Yönetim Kurulu Üyesidir.

2. Genel Müdür

İlker Sırtkaya

Bilkent Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden 2006 yılında yüksek onur derecesiyle mezun oldu. Warwick Üniversitesi Finans yüksek lisans programını 2009 yılında tamamladı. İş hayatına, İç Denetçi görevi ile Garanti Bankası'nda başladı, 2.5 yıl bu göreve devam etti. Daha sonra Ünlü&Co'da 2 yıl Birleşme ve Satın Almalar Bölümü Yöneticiliği, Odeabank'ta 7 yıl Proje Finansmanı Kıdemli Müdürlüğü, Emlak Konut GYO'da 2 yıl İcra Kurulu Finans Danışmanlığı görevlerini yürüttü. Takip eden yıllarda Emlak Konut Asansör (EKA) Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nde 1.5 yıl Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunan İlker Sırtkaya, Eylül 2022 itibariyle Türkiye Emlak Katılım Bankası Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi oldu, bu görevi yaklaşık 1 yıl yürüttü, aynı dönemde katılım finans kurumlarının çatı kuruluşu Türkiye Katılım Bankaları Birliği'nin (TKBB) 22. Olağan Genel Kurulu'nda TKBB Yönetim Kurulu Başkanı oldu.

Kariyerinde Bankacılık&Finans, Proje Finansmanı, Şirket Birleşme ve Satın Almaları, Start-Up Kurulumu, Kurumsal Yönetim ve Gayrimenkul alanlarında uzmanlaştı. Yerel ve uluslararası firmaların çeşitli sektördeki projelerinde danışmanlık, değerlendirme, proje fizibilite analizi ve kredilendirme alanlarında etkin rol alan Sırtkaya 2024 Mart ayı itibariyle Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucu Ortağı olup halen Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

SPK Düzey 3 ve Türev Araçlar Lisans Belgesine sahiptir.

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

İpek Kulan Sırtkaya



	Bilkent Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden 2006 yılında onur derecesiyle mezun oldu. Warwick Üniversitesi Finans yüksek lisans programını 2007 yılında tamamladı. İş hayatına, Garanti Bankası'nda başladı. Proje ve Satınalma Finansmanı Departmanı'nda Yönetmen olarak yaklaşık 5 yıl görev yaptı. Bu sürede yurt içi ve yurt dışında çeşitli sektörlerdeki 25'den fazla işlemden toplam tutarı 1 milyar doların üzerinde kredi fonlaması yaptı. Daha sonra Zorlu Holding Strateji ve İş Geliştirme Departmanı'nda 3.5 yıl Yöneticilik görevinde bulundu. Bu dönemde Holding'in faaliyet gösterdiği tüm alanlardaki şirketlerin değerlemesi, nakit akış çalışmasının yapılması, Holding nakit konsolide nakit akışının oluşturulması, Holding faaliyet alanı ve dışındaki tüm sektörlerde gelen satın alma ve yatırım önerilerinin değerlendirilmesi, fizibilite ve üst yönetime sunum hazırlanmasında aktif rol oynadı. Kariyerinde Bankacılık&Finans, Proje Finansmanı, Şirket Birleşme ve Satınalmaları, ve Gayrimenkul Finansmanı alanlarında uzmanlaştı. Yerel ve uluslararası firmaların çeşitli sektördeki projelerinde danışmanlık, değerlendirme, proje fizibilite analizi ve kredilendirme alanlarında etkin rol alan Sırtkaya 2024 Haziran ayı itibarıyla Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip ihtisas personeli 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 mençli



Doğrulama Kodu: 88fb5fb5-019b-4382-a204-d0e2c275103c
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 değerlendirilmesine, 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.

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

Fon'un pay alım satımlarına esas katılma payı birim pay değeri yılda 1 (bir) kere olmak üzere, her yıl sonu itibarıyla ve yıl sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde hesaplanacak ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir. Alım satım işlemlerinin gerçekleşeceği fiyat son tarihli fiyat raporunda yer alan fon toplam değerine göre tespit edilecektir. Bildirim Kurucu'nun internet sitesi olan www.hanportfoy.com.tr adresinde ve KAP'ta () yapılacaktır.

Yatırımcıların fon katılma payı alımlarının Yatırım Komitesinin alacağı karar ile her zaman fon fiyatı hesaplaması yapılarak fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür. Şu kadar ki; Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte yine Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona giriş/fondan çıkış kabul edilebilecektir. Bu halde Yatırım Komitesi, kararın la, mevcut yatırımcıların veya fon ihraç belgesinde/sözleşmesinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla

HAN VARLIK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
Finansal Menkul Değerler
İstanbul
34766 Ümraniye / İstanbul
Sicil No: 272203
Ticaret Sicil No: 272203



Doğrulama Kodu: 88fb5fb5-019b-4382-a204-d0e2c275103c
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



veya fon ihraç belgesinde/sözleşmesinde belirtilen esaslar ile istisnai hallerde özel fiyat raporu hazırlatılarak farklı veya yeni bir fon birim pay değeri hesaplanabilir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki pay devirleri saklıdır.

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.

Katılma payının satışı, iştirak payının fona 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 fona iadesinin iştirak payı karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, katılma payı karşılığında fondan 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. Fondan yatırımcılara devredilecek iştirak paylarının değer tespitine yönelik hazırlanacak rapora ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Fon katılma paylarının fona 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. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az birinin girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gereklidir. Ayrıca, Kurucu nezdinde bir yatırım komitesi oluşturulması ve bu yatırım komitesinde asgari olarak birinci cümlede belirtilen niteliği haiz yönetim kurulu üyesi, genel müdür ile dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip tam zamanlı ya da yarı zamanlı bir personel bulunması zorunludur. Yatırım komitesinde görevlendirilecek personel şartı gerekli nitelikleri taşıyan bir yönetim kurulu üyesi ile de sağlanabilir. Tebliğ kapsamında zorunlu olarak atanan söz konusu kişiler daimi üyeler olarak adlandırılır.

HANVARLIK GAYRİMENKUL YATIRIM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
Finanskan Mah. Finanskan İş. Bldi. Kat: 5
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
24740
Aranan: 0212 333 3333



Doğrulama Kodu: 88fb5fb5-019b-4382-a204-d0e2c275103c
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yatırım komitesi en az 1 (biri) yatırımcılar tarafından belirlenen üye ve en az 2 (ikisi) Kurucu tarafından belirlenen daimi üyelere olmak üzere en az 3 (üç) üyenin katılımıyla toplanır ve katılma payı sahiplerinin belirlediği üyelerin olumlu yöndeki oyu şart olmak üzere çoğunlukla karar alır. Her halükarda alınan kararın geçerli olabilmesi için yatırımcıları temsil eden üyenin veya üyelerin olumlu yönde oyu mutlak şarttır. Fonun girişim sermayesi portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan () ulaşılması mümkündür.

8. 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.kap.org.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.

13.08.2025

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy
Yönetimi A.Ş. adına yetkili kişilerin

İlker SIRTAKAYA

Yönetim Kurulu Başkanı,
Genel Müdür

Gökmen KURT

Yönetim Kurulu Üyesi



Doğrulama Kodu: 88fb5fb5-019b-4382-a204-d0e2c275103c
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

