

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 02.03.2023 tarih ve 12/247 sayılı kararı ile onaylanmış olan "One Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu"nun ihraç belgesi, söz konusu fonun "Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" ünvanıyla ve kurucu sıfatıyla Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından devralınması nedeniyle Kurul'un 25 / 02 / 2026 tarih ve 10 / 373 sayılı kararı çerçevesinde yeniden 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. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 14.06.2023 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: GGSPYŞ/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.kap.org.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



(Handwritten signature and stamp)



Adresi:	Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 İç Kapı No:1502 Sarıyer/İstanbul
---------	---

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	1) Tescil Tarihi:13.03.2023; İlan: 16.03.2023 tarih ve 10791 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi 2) Kurucu Devrine İlişkin Tescil Tarihi:/...../2026; İlan:/...../2026 tarih ve sayılı TTSG.
İhraca/Devre ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	İhraca İlişkin: One Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 16.12.2022 tarih ve 66 sayılı yönetim kurulu kararı Kurucu Devrine İlişkin: One Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 10.11.2025 tarihli ve 2025/150 sayılı, Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 17.11.2025 tarihli ve 2025/25 sayılı yönetim kurulu kararları.
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 dışında nitelikli yatırımcıya satış
Kaynak taahhüdü tutarı	25.000.000 (yirmibeşmilyon) TL
Fon'un süresi	Fon'un süresi ilk katılma payı satışı tarihinden itibaren başlar ve Tasfiye Dönemi dâhil 20 (yirmi) yıldır. Fon süresinin son 2 (iki) yılı Tasfiye Dönemi'dir. Fon payları; tasfiye, erken dağıtım, zorunlu katılma payı geri alımı ve yatırımcı bilgilendirme dokümanlarında yatırım yapma kararını etkileyebilecek nitelikte değişiklik yapılması durumu hariç olmak üzere sadece Fon süresi sonunda Fon'a iade edilebilir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Emre AKINCITÜRK Sabancı Üniversitesi Ekonomi bölümünden 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 buçuk milyar USD



büyükülüğü 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. Kısa sürede aile şirketi olan Bergama Plastik'in Türkiye'nin önde gelen plastik ambalaj firmalarından biri olmasına katkı sağladı. Hala Bergama Grup firma ortağıdır. Mart 2024 itibarıyla Han Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de yönetim kurulu üyesidir.

2. Genel Müdür

İlker SIRTAKAYA

Bilkent Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden 2006 yılında mezun oldu. Warwick Üniversitesi finans yüksek lisans programını 2009 yılında tamamladı. İş hayatına iç denetçi görevi ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de başladı ve 2 buçuk yıl bu göreve devam etti. Daha sonra Ünlü&Co'da 2 yıl birleşme ve satın almalar bölümü yöneticiliği, Odea Bank A.Ş.'de 7 yıl proje finansmanı kıdemli müdürlüğü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2 yıl icra kurulu finans danışmanlığı görevlerini yürüttü. Takip eden yıllarda Emlak Konut Asansör (EKA) Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de 1 buçuk yıl kurucu genel müdür ve yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulundu. Eylül 2022 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de 1 yıl süreyle genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliği yaptı. Aynı dönemde katılım finans kurumlarının çatı kuruluşu Türkiye Katılım Bankaları Birliği'nin (TKBB) 22. olağan genel kurulunda TKBB yönetim kurulu başkanı oldu.

Kariyerinde bankacılık, finans, proje finansmanı, şirket birleşme ve satın almaları, start-up kuruluşu, kurumsal yönetim ve gayrimenkul alanlarında uzmanlaştı. Yerel ve uluslararası firmaların çeşitli sektördeki projelerinde danışmanlık, değerlendirme, proje fizibilite analizi ve kredilendirme alanlarında etkin rol aldı. Mart 2024 itibarıyla Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucu ortağı olup hala genel müdürlük görevini yürütmektedir.

SPK Düzey 3 ve Türev Araçlar Lisans Belgesine sahiptir.



İlker Sirtakaya



	3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel İpek KULAN SIRTKEYA Bilkent Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden 2006 yılında mezun olan İpek KULAN SIRTKEYA, Warwick Üniversitesi finans yüksek lisans programını 2007 yılında tamamlamıştır. İş hayatına Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de başlamış ve bankada Proje ve Satın Alım Finansmanı Departmanı'nda yönetmen olarak yaklaşık 5 yıl görev yapmıştır. Bu sürede yurt içi ve yurt dışında çeşitli sektörlerdeki 25'ten fazla işlemde toplam tutarı 1 milyar doların üzerinde kredi fonlaması yapmıştır. Daha sonra, Zorlu Holding A.Ş.'de (Holding) Strateji ve İş Geliştirme Departmanı'nda 3 buçuk yıl yöneticilik yapmıştır. Bu dönemde Holding'in faaliyet gösterdiği tüm alanlardaki şirketlerin değerlemesi, nakit akış çalışmasının yapılması, konsolide nakit akışının oluşturulması, faaliyet alanı ve dışındaki tüm sektörlerde gelen satın alma ve yatırım önerilerinin değerlendirilmesi, fizibilite ve üst yönetime sunum hazırlanmasında aktif rol oynamıştır. Kariyerinde bankacılık, finans, proje finansmanı, şirket birleşme ve satın almaları ile gayrimenkul finansmanı alanlarında uzmanlaşmıştır. Yerel ve uluslararası firmaların çeşitli sektördeki projelerinde danışmanlık, değerlendirme, proje fizibilite analizi ve kredilendirme alanlarında etkin rol almıştır. Haziran 2024 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.



HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı
 İpek Kulan Sirtkeya
 34720 Beşiktaş/İstanbul



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 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 payları alımına konu edilecek fon birim pay fiyatı, her ayın son işgünü hesaplanarak sonraki iş günü www.hanportfoy.com.tr internet adresinde açıklanır. Ancak, ilk kaynak taahhüdü ve ilk talep toplama döneminden sonra Fon'a yatırımcılar tarafından alım talebi gelmez ise, Fon birim pay değeri aylık olarak hesaplanmayabilir, ancak her halükarda her yılın son iş günü hesaplanmak ve ertesi iş günü açıklanmak suretiyle en az yılda bir kere hesaplanacak ve açıklanacaktır. Yatırım Komitesi'nin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesi'nin kararında belirlenecek tarihte fiyat hesaplanabilir ve açıklanabilir.

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

İmza



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 haller saklı kalmak üzere Fon süresi sonunda fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma payı satışının veya Fon'a iadesinin iştirak payı karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in bu husustaki düzenlemelerine uyulur.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesi 4 (dört) kişiden oluşur. Yatırım Komitesi, Kurucu'nun genel müdürü, Kurucu'nun girişim sermayesi yatırımları konusunda en az 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ve Kurucu'nun girişim sermayesi yatırımları konusunda en az 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip bir personeli dahil Kurucu tarafından atanan 3 (üç) üye ile Mehmet Zeynal TAŞAR'dan oluşmaktadır. Yatırım Komitesi, tüm üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar alır. Ancak her hâlükârda; Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanan üyelerden en az ikisinin toplantıda hazır bulunmaları ve Mehmet Zeynal TAŞAR'ın toplantıda hazır bulunması ve ilgili kararlarda olumlu oy kullanması gerekmektedir. Fon'un girişim sermayesi portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca saklanır.

7. 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.

8. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.hanportfoy.com.tr internet 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

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Kurucusu



HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Kurucusu

Doğrulama Kodu: 642bbb85-958c-46cd-b161-1f9cc8099eb8
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Yetkilileri


İlker SIRT KAYA
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür


Gökmen KURT
Yönetim Kurulu Üyesi

