

**HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL 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, 10.12.2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 1014606 sicil numarası altında kaydedilerek 13.12.2024 tarih ve 11228 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. **Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu**'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 20.03.2025 tarih ve 17/570 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

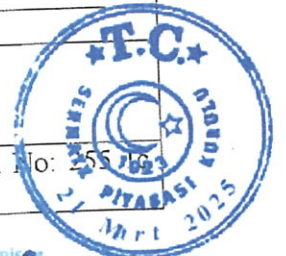
Ancak bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. **Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu**'nun (Fon) katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 04/08/2025 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: 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
Adresi:	Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 7623 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	10.12.2024 tarihinde tescil edilmiş, 13.12.2024 tarih ve 11228 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	26.12.2024 tarih ve 19 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 ünvanı	Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<p>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</p> <ul style="list-style-type: none">Gökmen KURT <p>Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği'nden mezun oldu. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nde Tarım Ekonomisi üzerine yüksek lisans yaptı. Sahibi ve ortağı olduğu şirketler ile yaklaşık 100MW GES, 42MW RES danışmanlığı ve geliştirmesi yaptı. Emlak Konut GYO ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yürüttüğü birçok gayrimenkul projesinin planlama ve uygulama faaliyetlerinde görev aldı. 20 yılı aşkın bir süredir, halen sahibi olduğu üç şirketle Türkiye'nin önde gelen şirketlerine gayrimenkul ve yenilenebilir enerji yatırımları üzerine proje geliştirme ve danışmanlık hizmetleri vermektedir. 2024 Mart ayı itibariyle Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucu Ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesidir</p> <p>2. Genel Müdür</p> <ul style="list-style-type: none">İlker SIRTAKAYA <p>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 Yöneticisi, 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</p>



ve Ticaret A.Ş.'nde 1.5 yıl Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunan İlker Sırtkaya, Eylül 2022 itibarıyla 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 Satınalmaları, 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 itibarıyla 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. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

• Murat YILMAZ

Kariyerine SPK ve BDDK düzenlemeleri kapsamında ve çeşitli amaçlara yönelik özel gayrimenkul değerlendirme raporları, danışmanlık, pazar araştırmaları vb. konularında hizmet veren gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında başlayan Murat YILMAZ, 2015-2023 yılları arasında çok sayıda gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak faydalara ilişkin değerlendirme raporlarının hazırlanmasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Kontrolör ve Yönetici olarak görev yapmıştır. 2015-2019 yılları arasında sırasıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nde, Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nde ve Sentez Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nde Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev almıştır. 2020 yılı itibarıyla Birtep Gayrimenkul Paz. ve Tic. A.Ş.'nde Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Uzmanı olarak başladığı görevinde 2022 Ağustos ayı itibarıyla Gayrimenkul Birim Yöneticisi olarak terfi almıştır. 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'nde Gayrimenkul Yatırım Fonları Yönetmeni olarak görev almıştır. Mevcut durumda Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nde Gayrimenkul Yatırım Fonları Yöneticisi görevini sürdürmektedir. Diğer yandan sayın YILMAZ; Namık Kemal Üniversitesi Teknik Bilimler MYO Yapı Denetimi önlisans, Anadolu Üniversitesi



	İşletme Fakültesi lisans ve Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Gayrimenkul Değerleme ve Finansmanı Bilim Dalı'nda tezli yüksek lisans derecesi sahibidir. SPK Gayrimenkul Değerleme lisansına ve TDUB Sorumlu Değerleme Uzmanı belgesine sahiptir. 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 payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, gayrimenkul projeleri veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. 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.

Bu fon, **Tebliğ'in 18/A** maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

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 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, 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

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 (www.kap.org.tr) 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 kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fon ihraç belgesinde/sözleşmesinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya fon ihraç belgesinde/sözleşmesinde belirtilen esaslar ile istisnai hallerde özel fiyat raporu hazırlanarak farklı veya yeni bir fon birim pay değeri hesaplanabilir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki pay devirleri saklıdır.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma paylarının ihracı ve fona iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tarı olarak nakden veya gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen söz konusu varlıkların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının ihracı ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin işlemler Tebliğ'in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde/fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre gerçekleştirilebilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin detaylı bilgilere fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişkin Bilgi

Kurucunun Yönetim Kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen Yönetim Kurulu Üyesi (Kurucunun tebliğ gereği zorunlu 3 (üç) üyesi) ve yatırımcı katılma payı sahipleri tarafından belirlenecek asgari 1 (bir) üyeden oluşan toplam asgari 4 (dört) kişilik bir Yatırım Komitesi bulunur. Bu halde Yatırım Komitesi, asgari 1 (bir) üyesi yatırımcıları temsil eden, 3 (üç) üyesi de Kurucu tarafından atanan daimi üyelerden olmak üzere toplam asgari 4 (dört) üyeden oluşur.



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 en az 1 (biri) yatırımcı katılma payı sahiplerinin belirlediği üyenin olumlu yönde oyu olmak üzere çoğunlukla karar alır. Her halükarda alınan kararın geçerli olabilmesi için yatırımcıları temsil eden üyenin olumlu yönde oyu mutlak şarttır. Komite üyelerinden birinin vefatı veya görevden ayrılması halinde varsa dışarıdan atanan diğer yeni üye, vefat eden/görevden ayrılan üyenin oy haklarını haizdir.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili 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 (www.kap.org.tr) 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.hanportfoy.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

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetkilisi/Yetkilileri

İlker SIRTAKAYA
Yönetim Kurulu Başkanı,
Genel Müdür

Gökmen KURT
Yönetim Kurulu Üyesi

