

**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) 17/09/2024 tarih ve 2-112233903-26.01.01-76475 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.kap.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. Nuru 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 dışında 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'de 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>



HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Etiler Mah. Etiler Plaza No: 255
İç Kapı No: 1502 Sarıyer/İstanbul



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 Mudurluğu, 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



HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Finansman ve Yatırım
Nispetiye Mah. Finans Çiftliği
No: 10 Kat: 10 Blok: 10/10
34760 Üsküdar/İstanbul
Alo: 0212 450 1655

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



	<p>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 işlemlerde 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 değerlendirilmesi, 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.</p> <p>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.</p> <p>Yukarıdaki uyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p>
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 emanetçi



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 raporuna 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, katılma payı sahiplerinin mevcut yatırımcıların veya fon ihraç belgesinde/sözleşmesinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla



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



