

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 08.05.2025 tarih ve 30/838 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. Yeni Ufuklar Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen 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.

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 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	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	29.04.2025 tarih ve 2025/8 sayılı yetkili organ kararı



Doğrulama Kodu: f758da2b-2c7c-4451-bfe2-87cc756968cc
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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	30 yıl
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Gökmen KURT 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 itibarıyla Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucu Ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesidir. 2. Genel Müdür İlker SIRT KAYA 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 Üyesi görevlerinde bulunan İlker Sırtkaya, Eylül 2024 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi oldu, bu görevi

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM

SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

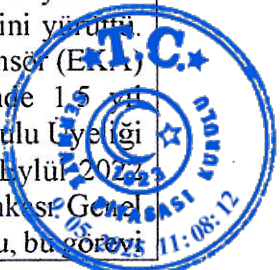
Finans, Menkul Değerler, Finansal Kurumlar

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Alamdan 44630551

Doğrulama Kodu: f758da2b-2c7c-4451-bfe2-87cc756968cc

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 ve 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 SIRT KAYA 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. 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 itibariyle Birtep Gayrimenkul Paz. ve Tic. A.Ş.'nde Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Uzmanı olarak başladığı görevinde 2022 Ağustos ayı itibariyle Gayrimenkul Birim Yöneticisi olarak terfi almıştır. 2023 yılı Haziran ayı itibariyle 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

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Finansal Hizmetler, Finansal Yatırım, Sermaye

Doğrulama Kodu: f758da2b-2c7c-4451-bfe2-87cc756968cc

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	Yöneticisi görevini sürdürmektedir. Diğer yandan 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, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inancılı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de 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 artırımını 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 değerlendirilmesine, 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.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Finanç. Menk. Mah. Finans. Kap. Sektör
Mimarlar Blok No: 5 Kat: 5 No: 377

Doğrulama Kodu: 1758da2b-2c7c-4451-bfe2-87cc756968cc
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon'un katılma payı alım satımlarına esas katılma payı birim pay değeri yılda 1 (bir) kere olmak üzere, her yıl sonu itibariyle 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.

Yatırım Komitesinin alacağı karar ile her zaman fon fiyatı hesaplaması yapılarak fon katılma payı alım/satımının gerçekleştirilmesi mümkündür.

Fon'un alım-satım, talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin ayrıntılı bilgilere fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin yukarıda açıklandığı şekilde aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

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.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Finançman Mah. Finans. Cad. Sargışın
Kat: 5. Kat: 5. Blok No: 5A Kat: 5A Kat: 5A
34760 Ümraniye / İstanbul
Alemdağ D. 456 456 456



Doğrulama Kodu: f758da2b-2c7c-4451-bfe2-87cc756968cc
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucu nezdinde üçü Kurucu tarafından atanan, ikisi yatırımcı tarafından belirlenen toplam beş kişilik bir yatırım komitesi oluşturulmuştur. Kurucu tarafından (1) gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi, (2) genel müdür, (3) tam zamanlı ya da yarı zamanlı istihdam edilmiş ve Kurul'un ilgili düzenlemelerinde belirtilen nitelikleri haiz bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı yatırım komitesinde yer alacaktır. Yatırımcı tarafından, Fon'un KAP sayfasında bilgilerine erişilebilecek, iki kişi yatırım komitesi üyesi olarak belirlenmiştir. Yatırımcı tarafından belirlenen komite üyelerinin her birinin ikişer oy hakkı bulunmaktadır. Yatırımcı tarafından belirlenen komite üyelerinden birinin vefatı halinde, yeni bir yatırım komitesi üyesi atanana kadar, yatırımcı tarafından belirlenen diğer üye, vefat eden üyenin oy haklarını haizdir. Dışarıdan yeni bir üyenin atanması Yatırım Komitesi kararına tâbidir.

Yatırım komitesi, en az ikisi, Kurucu tarafından atanan ve diğer ikisi yatırımcı tarafından belirlenen olmak üzere asgari dört (4) üyenin katılımıyla toplanır. Yatırımcı tarafından belirlenen komite üyelerinden birinin vefatı halinde, yeni bir yatırım komitesi üyesi atanana kadar, Yatırımcı tarafından belirlenen diğer üyenin katılımı, toplanma nisabı için yeterlidir. Kararlar, toplantıya katılanların oy çokluğuyla alınır. Yatırımcı tarafından belirlenen yatırım komitesi üyelerinin farklı oy kullandığı durumlarda karar alınamaz.

Yatırım komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca saklanır. Fonun gayrimenkul 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 (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 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 SIRTKEYA
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Finans Merkezi Mah. Finans Cad. Sarıhan
Finans Sitesi A Blok No:5A Kat:5
34760 Ümraniye/İstanbul
Alemdağ YB. 47620447

Gökmen KURT
Yönetim Kurulu Üyesi

