



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Financial Report Unconsolidated 2025 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Independent Audit Comment

Independent Audit Company	A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Han Varlık" veya "Şirket") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz.

3) Kilit Denetim Konuları, devamı

Kilit Denetim Konuları	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
TMS - 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" (TMS 29) Uygulaması	
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in ölçüm para biriminin 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya devam etmektedir. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolara ait finansal bilgiler, Türk lirasının satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzenlenmiş ve raporlama tarihine göre Türk lirasının satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebeple, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlaması ile ilgili muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.1'de yer almaktadır.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır: · Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmiştir. · Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemleri değerlendirilmiş ve tutarlılığı kontrol edilmiştir. · Hesaplamalara konu edilen verilerin tamlığı ve matematiksel doğruluğu test edilmiştir. · Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmiştir. · Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ve alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2- TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran Sorumlu Denetçi Gürol GÜNDOĞAN'dır.

A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş

GÜROL GÜNDOĞAN, YMM

Sorumlu Denetçi

Ankara, 24 Mart 2026""

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2025	Previous Period 31.12.2024
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	3	11.666	6.493
Financial Investments	5	23.509.047	15.897.896
Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss		23.509.047	15.897.896
Financial Assets Held For Trading		23.509.047	15.897.896
Trade Receivables	4-6	1.267.530	0
Trade Receivables Due From Related Parties	4-6	1.267.530	0
Other Receivables	7	256.219	335.371
Other Receivables Due From Unrelated Parties	7	256.219	335.371
Prepayments	8	8.354	257.668
Prepayments to Unrelated Parties	8	8.354	257.668
Current Tax Assets	19	487.745	0
Other current assets	9	329.152	212.770
Other Current Assets Due From Unrelated Parties		329.152	212.770
SUB-TOTAL		25.869.713	16.710.198
Total current assets		25.869.713	16.710.198
NON-CURRENT ASSETS			
Property, plant and equipment	10	423.688	333.181
Fixtures and fittings	10	423.688	333.181
Right of Use Assets	12	0	2.774.293
Intangible assets and goodwill	11	373.750	254.665
Other Rights	11	373.750	254.665
Deferred Tax Asset	19	1.361.926	819.755
Total non-current assets		2.159.364	4.181.894
Total assets		28.029.077	20.892.092
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings		67.912	1.016.552
Current Borrowings From Unrelated Parties		67.912	1.016.552
Lease Liabilities		0	930.773
Other short-term borrowings		67.912	85.779
Current Portion of Non-current Borrowings		0	0
Current Portion of Non-current Borrowings from Related Parties		0	0
Trade Payables		234.565	136.077
Trade Payables to Unrelated Parties	6	234.565	136.077
Employee Benefit Obligations	13	231.495	185.799
Other Payables		311.574	291.440
Other Payables to Related Parties	4-7	6.560	0
Other Payables to Unrelated Parties	7	305.014	291.440
SUB-TOTAL		845.546	1.629.868
Total current liabilities		845.546	1.629.868
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings		0	1.278.120
Long Term Borrowings From Unrelated Parties		0	1.278.120
Lease Liabilities	12	0	1.278.120
Total non-current liabilities		0	1.278.120
Total liabilities		845.546	2.907.988
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		27.183.531	17.984.104
Issued capital	14	30.000.000	15.000.000
Inflation Adjustments on Capital	14	11.955.803	9.636.032
Prior Years' Profits or Losses		-6.651.928	
Current Period Net Profit Or Loss		-8.120.344	-6.651.928
Total equity		27.183.531	17.984.104
Total Liabilities and Equity		28.029.077	20.892.092

Profit or loss [abstract]

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 31.12.2025	Previous Period 01.01.2024 - 31.12.2024
Profit or loss [abstract]			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	15	6.356.737	0
Cost of sales	15	-556.605	0
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		5.800.132	0
Revenue from Finance Sector Operations	17	10.003.915	7.707.473
Other Revenues from Finance Sector Operations		10.003.915	7.707.473
Cost of Finance Sector Operations	18	0	0
GROSS PROFIT (LOSS) FROM FINANCE SECTOR OPERATIONS		10.003.915	7.707.473
GROSS PROFIT (LOSS)		15.804.047	7.707.473
General Administrative Expenses	16	-18.314.770	-10.898.879
Other Expenses from Operating Activities		-14.918	-438
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-2.525.641	-3.191.844
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-2.525.641	-3.191.844
Finance costs		-105.447	-72.526
Gains (losses) on net monetary position		-6.031.427	-4.207.313
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-8.662.515	-7.471.683
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		542.171	819.755
Deferred Tax (Expense) Income		542.171	819.755
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-8.120.344	-6.651.928
PROFIT (LOSS)		-8.120.344	-6.651.928
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-8.120.344	-6.651.928
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Diluted Earnings Per Share			

Statement of Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 31.12.2025	Previous Period 01.01.2024 - 31.12.2024
Statement of Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)		-8.120.344	-6.651.928
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		0	0
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-8.120.344	-6.651.928
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-8.120.344	-6.651.928

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 31.12.2025	Previous Period 01.01.2024 - 31.12.2024
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		-17.062.862	-11.999.796
Profit (Loss)		-8.120.344	-6.651.928
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		-7.563.646	-5.155.373
Adjustments for depreciation and amortisation expense	10-11-12-16	349.607	515.683
Adjustments for Interest (Income) Expenses		-3.723.365	-4.181.030
Adjustments for Interest Income	17	-3.828.812	-4.253.444
Adjustments for interest expense	18	105.447	72.414
Adjustments for fair value losses (gains)		-3.647.717	-670.271
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Financial Assets	17	-3.647.717	-670.271
Adjustments for Tax (Income) Expenses	19	-542.171	-819.755
Changes in Working Capital		-891.127	-192.495
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-1.267.530	0
Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Unrelated Parties	6	-1.267.530	0
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		79.152	-335.371
Decrease (Increase) in Other Unrelated Party Receivables Related with Operations		79.152	-335.371
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses	8	249.314	-257.668
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		98.488	136.077
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties		98.488	136.077
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		20.134	291.440
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Unrelated Parties		20.134	291.440
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-70.685	-26.973
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		-70.685	-26.973
Cash Flows from (used in) Operations		-16.575.117	-11.999.796
Income taxes refund (paid)		-487.745	0
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		-175.219	-12.715.688
Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities		31.064.269	136.729.519
Cash Payments to Acquire Equity or Debt Instruments of Other Entities		-39.175.802	-153.580.143
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets		-429.439	-662.327
Proceeds from sales of property, plant and equipment	10	-225.855	-390.614
Proceeds from sales of intangible assets	11	-203.584	-271.713
Interest received	17	3.828.812	4.253.444
Other inflows (outflows) of cash		-235.207	-513.616
Inflation Effect On Investing Activities		4.772.148	1.057.435
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		17.244.787	24.721.977
Proceeds from Capital Advances		17.319.771	24.636.032
Proceeds from borrowings		2.243.793	386.423
Proceeds from Other Financial Borrowings		2.243.793	386.423
Repayments of borrowings		-2.318.777	-300.478
Cash Outflows from Other Financial Liabilities		-2.318.777	-300.478
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		6.706	6.493
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		6.706	6.493
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD		6.493	0
INFLATION EFFECT ON CASH AND CASH EQUIVALENTS		-1.533	0
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD		11.666	6.493

[illegible]

[illegible]