



**HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE
GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**
31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Faaliyet Raporu

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

**YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na**

1) Görüş

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Han Varlık" veya "Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemlerine ait finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemlerine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle 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) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Han Varlık'ın 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin finansal tabloları hakkında 24 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu, devamı

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

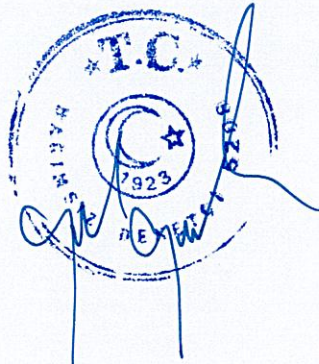
5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

A1 BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ



GÜROL GÜNDOĞAN, YMM

Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER:

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. Genel Bilgiler

- Raporun Dönemi
- Şirkete İlişkin Bilgiler
- Şirketin Organizasyonu, Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar
- Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler
- Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

2. Yönetim Organı ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

3. Araştırma-Geliştirme Faaliyetler

4. Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

- Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler
- Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
- Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler
Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler
- Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar
- Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler
- Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar
- Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler
- Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler
- Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler
- Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler
- Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler
- (4.k) maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin Şirket'in zarara uğratıp uğratmadığı, Şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği
- İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı
- Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

5. Finansal Durum

- a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında Şirket'in durumu
- b) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak Şirket'in yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile Şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler
- c) Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri
- d) Varsa Şirket'in finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler
- e) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

6. Risk ve Yönetim Organlarının Değerlendirmesi

- a) Varsa Şirket'in öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler
- c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

7. Diğer Hususlar

- a) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar
- b) Bilanço tarihinden sonraki olaylar
- c) İlave bilgiler

1. Genel Bilgiler:

1.a. Raporun Dönemi

1 Ocak- 31 Aralık 2025 Faaliyet Dönemi

1.b. Şirket'e İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı	Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	1014606
Mersis No	0456-2165-4390-0001
Vergi Dairesi	Alemdağ V.D.
Vergi Numarası	4562165439
Merkez Adresi	Finanskent Mah. Finans Cad. Sarphan Finans Park Sitesi A Blok No: 5A İç Kapı No: 272 Ümraniye / İstanbul
Telefon	0216 251 0515
İnternet Sitesi	https://hanportfoy.com.tr/
E-posta	info@hanportfoy.com

1.c. Şirket'in Organizasyonu, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Anonim Şirketi ("Han Varlık" veya "Şirket") 28 Mart 2024 tarihinde kurulmuştur.

Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) hükümleri çerçevesinde ve bu konu ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak TTK 'nın anonim şirketlerin kurulmasına ilişkin hükümlerine ve kayıtlı sermaye esaslarına göre bir portföy yönetimi anonim şirkettir.

Şirketin ana faaliyet konusu, SPK'ın ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde girişim sermayesi yatırım fonlarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket, 6102 sayılı TTK hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 75.000.000TL olup, her biri 100.000TL itibari değerinde 750 adet paya bölünmüştür. Ticaret Bakanlığı'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 30.000.000TL tutarında olan sermayesi beheri 100.000TL değerinde 300 adet nama yazılı paya ayrılmıştır. Şirketin başlangıç sermayesi (çıkarılmış sermaye), beheri 100.000TL değerinde 150 paya ayrılmış toplam 15.000.000TL değerindedir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı, devamı

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi ve bu sermayenin pay sahipleri arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	
	TL	(%)
Gökmen KURT	15.000.000	50
İlker SIRT KAYA	15.000.000	50
Toplam ödenmiş sermaye	30.000.000	100
Sermaye düzeltilmesi olumlu farkları	11.955.803	
Düzeltilmiş sermaye	41.955.803	

1.d. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

1.e. Şirket'in Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler

Şirket'in Yönetim Organı Yönetim Kurulu olup, 4 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri Kerem Yüksel, Emre Akıncıtürk, Gökmen Kurt ve İlker Sırtkaya'dır. Genel kurul kararı ile 28 Mart 2027 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adı ve Soyadı	Görevi	Yönetim Kurulu Üyeliği Bitiş Tarihi
İlker SIRT KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	28 Mart 2027
Gökmen KURT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28 Mart 2027
Emre AKINCITÜRK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28 Mart 2027
Kerem YÜKSEL	Yönetim Kurulu Üyesi	28 Mart 2027

Yönetim Kurulu, Şirket faaliyetlerinin mevzuata, esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve belirlenen politikalara uygunluğunu takip etmekte olup, aldığı stratejik kararlarla Şirket'in büyüme ve getiri hedeflerini belirlemekte, risk yönetim sistemini oluşturmakta ve uzun vadeli çıkarlarını gözeterek Şirket'i idare ve temsil etmektedir.

Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır, faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütür, bunu yaparken de Şirket'in uzun vadeli çıkarlarını göz önünde bulundurur.

Şirket'in Üst yönetimine yapılan atamalar ve görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi:

28 Mart 2024 tarih ve 11053 sayılı yönetim kurulu kararı ile Emre Akıncıtürk'ün iç kontrolden sorumlu yönetim kurulu üyesi, İlker Sırtkaya'nın finansal raporlamadan sorumlu yönetim kurulu üyesi, Ayhan Güney'in genel müdür yardımcısı, Ebru Özen Arıtış'ı iç kontrol ve müfettiş biriminde sorumlu personel olarak atanmıştır.

Görev başında bulunanlar ve mesleki tecrübeleri:

Adı ve Soyadı	Görevi	Mevcut Göreve Başlama Tarihi
EMRE AKINCITÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	28.03.2024
İLKER SIRTKAYA	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	28.03.2024
AYHAN GÜNEY	Genel Müdür Yardımcısı	28.03.2024
EBRU ÖZEN ARITAŞ	Müfettiş-İç Kontrol	28.03.2024 – 15.10.2025
AYHAN BEYAZAY	Müfettiş-İç Kontrol	15.10.2025

Personel Sayısı: 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 6'dır. (31 Aralık 2024: 5)

Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirket'le Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

Yoktur.

2. Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatler:

1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihleri arası üst düzey yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 4.376.932,92 TL'dir. (31 Aralık 2024: 5.440.330,3 TL)

3. Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Yoktur.

4. Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

4.a. Şirket'in ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Şirket, 1 Ocak- 31 Aralık 2025 tarihleri arasında 19.861.330TL tutarında finansal yatırım gerçekleştirmiş ve gerçekleştirdiği bu finansal yatırımların gerçeğe uygun değerleri 2025 yılı içerisinde 23.509.047TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket ayrıca, 1 Ocak- 31 Aralık 2025 tarihleri arasında 429.439TL tutarında demirbaş ve haklardan oluşan maddi ve maddi olmayan duran varlık yatırımı gerçekleştirmiştir.

4.b. Şirket'in iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirketimizin iç kontrol sistemleri kapsamındaki faaliyetlerinin temel amacı süreç boyunca etkin kontrol noktalarını hayata geçirerek maruz kalınan riskleri en aza indirmeyi hedeflemektir. İç Kontroller faaliyetlerini; Şirket'in varlıklarını korumak, iş süreçlerinin verimliliğini ve veri güvenilirliğini sağlamak kadar operasyonların mevcut yasalar, diğer mevzuat ve Şirket'in kural ve prosedürlerine uyumluluğunu sağlamak amacıyla da yürütmektedir.

4.c. Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Doğrudan veya dolaylı iştiraki yoktur.

4.d. Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.e. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemi içerisinde özel denetim ve kamu denetimine tabi olmamıştır. SPK ve KGK kapsamında zorunlu bağımsız denetim A1 Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, vergi denetimi ise Koza Yeminli Mali Müşavirlik Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.f. Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler

Yoktur.

4.g. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.h. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılammışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Yoktur.

4.i. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.j. Şirket'in yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.k. Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Yoktur.

4.l. (4.k) maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin Şirket'in zarara uğratıp uğratmadığı, Şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği

Yoktur.

4.m. İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır. Şirket olarak faaliyetlerimizi, şirketimiz ortakları tarafından konulan nakdi sermaye ve finansal yatırımlarımızdan elde ettiğimiz gelirlerin yarattığı nakit ile finanse etmiş bulunuyoruz.

4.n. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

24 Temmuz 2025 tarih ve 11378 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek 15.000.000TL olan sermayenin 30.000.000TL ye artırılması onayı tescil edilmiştir.

5. Finansal Durum

1 Ocak - 31 Aralık 2025 tarihleri arasındaki finansal durum ve faaliyet sonuçları, 28 Mart-31 Aralık 2024 tarihleri arasındaki dönem ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönem ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

5.a. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında Şirket'in durumu

Finansal Tablo Kalemler	31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
Dönen Varlıklar	25.869.713	16.710.198
Duran Varlıklar	2.159.364	4.181.894
Toplam Varlıklar	28.029.077	20.892.092
Kısa Vadeli Yükümlülükler	845.546	1.629.868
Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	1.278.120
Özkaynaklar	27.183.531	17.984.104
Hasılat	6.356.737	--
Brüt kar	5.800.132	--
Faaliyet zararı	(12.529.556)	(10.899.317)
Net zararı	(8.120.344)	(6.651.928)

31 Aralık 2025 itibarıyla 25.869.713TL tutarındaki dönen varlıklarımızın %91 (31 Aralık 2024: %95)'ini finansal yatırımlar oluşturmaktadır. 31 Aralık 2025 itibarıyla 2.159.364TL tutarındaki duran varlıklarımızın %63'ünü (31 Aralık 2024: %20) ertelenmiş vergi varlıkları, %37 (31 Aralık 2024: %14)'sini de maddi ve maddi olmayan duran varlıklar oluşturmaktadır.

31 Aralık 2025 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerimizin %92 (2024: %38)'si ilişkili ve ilişkili olmayan taraflara ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

5.a. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında Şirket'in durumu, (devamı)

31 Aralık 2024 döneminde uzun vadeli yükümlülükleri oluşturan 1.278.120 TL tutarındaki kiralama yükümlülükleri, 31 Aralık 2025 döneminde ifa edildiğinden Şirket'in uzun vadeli yükümlülüğü bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla özkaynaklarımızın toplamı 27.183.531TL'dir ve enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye, geçmiş yıl zararları ve net dönem zararından oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla genel yönetim giderlerinin %69'u (2024: %64) personel ücret ve giderlerinden %7'si (2024: %1) danışmanlık giderlerinden oluşmaktadır.

2025 yılı içerisinde özkaynak kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklı 6.031.427TL (2024: 4.207.313TL) tutarında parasal kayıp gerçekleşmiştir.

5.b. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak Şirket'in yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile Şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Finansal Rasyolar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari Oran (Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) (%)	%3060	%1025
Toplam Borçlar /Varlıklar (%)	%3	%14
Net İşletme Sermayesi	25.024.167	15.080.330
Aktif Karlılığı (Net kar/ aktif toplamı) (%)	(%29)	(%32)
Özkaynak Karlılığı (Net kar/ özkaynaklar toplamı) (%)	(%30)	(%37)
Brüt Kar Marjı (%)	%91	--
Esas Faaliyet Kar Marjı (%)	(%197)	--
Net Kar Marjı (%)	(%128)	--

5.c. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

Sermaye karşılığı 31 Aralık 2025 tarihli bilançolarda özkaynak içinde yer alıp borç batık olma durumu yoktur.

5.d. Varsa Şirket'in finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Şirket'in finansal yapısı yakından takip edilmekte ve düzenli olarak üst yönetime ve Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Halihazırda, herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

5.e. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Kâr Dağıtım Politikası

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket esas sözleşmesi hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. İlgili mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verilebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur

6. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

6.a. Varsa Şirket'in öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Yoktur.

6.b. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Şirket'imizin riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi bulunmamaktadır.

6.c. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Sermaye riski: Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan özkaynaklarını en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in toplam kaynaklarının %96,98'i özkaynaklardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: %86,08) Özkaynak dışında önemli bir finansman kaynağı bulunmamaktadır.

Kredi riski: Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Likidite riski: Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme riskidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Girişim sermayesi fonlarına ve şirketlerine yapılan yatırımlar özkaynaklardan karşılanmaktadır.

Kur riski: Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Şirket'in maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski: Piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Şirket'in faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Şirket'in faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

Fiyat riski: Menkul kıymet endeks seviyelerinin ve ilgili menkul kıymetlerin değerinin değişmesi sonucunda menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat riskine maruz kalmaktadır.

7. Diğer Hususlar

7.a. Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

7.b. Bilanço tarihinden sonraki olaylar:

Han Varlık yönetimi tarafından alınan 2025/29 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan taleple, Kurul'un 9 Ocak 2026 tarih ve E-12233903-315.10-84054 sayılı yazısı kapsamında değerlendirme kuruluşu değişikliği onayı alınmıştır. Bu kapsamda; Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu, İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Yeni Ufuklar Gayrimenkul Yatırım Fonu ünvanlı gayrimenkul yatırım fonlarının değerlendirme hizmeti alacakları değerlendirme kuruluşları, 2026/1 sayılı Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla İndeks GD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmiştir.

Han Varlık'ın kurucusu ve yöneticisi olduğu İkinci Gayrimenkul Fonu fonun ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2025 tarih ve 17/570 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 1 Nisan 2026 tarihinde ihracına başlanması planlanmıştır.

One Portföy Yönetimi A.Ş.'nin (One Portföy) kurucusu olduğu One Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun (Fon) kurucu sıfatıyla "Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" unvanıyla devralınması ve bu kapsamda içtüzük ve ihraç belgeleri onaylanmış olup, 1 Nisan 2026 tarihinde devir işleminin gerçekleşmesi planlanmıştır.

7.c. İlave bilgiler

Yoktur.

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, aşağıda isimleri yazılı Şirket'in yönetim kurulu başkanı tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

24 Mart 2026

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