HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Faaliyet Raporu

İÇİNDEKİLER:

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. **Genel Bilgiler**
   - **a)** Raporun Dönemi
   - **b)** Şirkete İlişkin Bilgiler
   - **c)** Şirketin Organizasyonu, Sermaye ve Ortaklık Yapısı
   - **d)** İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar
   - **e)** Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler
   - **f)** 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**
   - **a)** Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler
   - **b)** Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
   - **c)** Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler
     Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler
   - **d)** Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar
   - **e)** Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler
   - **f)** Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar
   - **g)** Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler
   - **h)** 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
   - **i)** Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler
   - **j)** 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
   - **k)** (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 şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği
   - **l)** Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri
   - **m)** 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 ileŞirket 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 Mart 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 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 şirketidir.
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 (yüzbin Türk lirası) itibari değerde 750 (yediyüzelli) adet paya bölünmüştür. Ticaret Bakanlığı'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirketin başlangıç sermayesi (çıkarılmış sermaye), beheri 100.000 Türk lirası değerinde 150 paya ayrılmış toplam 15.000.000TL değerindedir. Bu payların tamamı nama yazılıdır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı, *devamı*

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

	31 Mart 2025	
	TL	**(%)**
Gökmen KURT	7.500.000	50
İlker SIRTKAYA	7.500.000	50
Toplam ödenmiş sermaye	**15.000.000**	**100**
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	5.715.575	
Düzeltilmiş sermaye	**20.715.575**	

Sermaye yedekleri

Şirket, 10 Şubat 2025 tarihli ve 2025/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesini 15.000.000TL'den %100 oranında artırarak 30.000.000TL'ye çıkarmaya karar vermiştir. Arttırılan 15.000.000TL tutarındaki sermaye ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve 20 Mart 2025 tarihinde ödenmiştir. Ancak, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sermaye artırımı henüz tescil edilmediğinden, ilgili tutar geçici olarak özkaynaklar altında "sermaye yedeği" hesabında izlenmektedir.

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 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 SIRTKAYA	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 Arıtaş'ı iç kontrol ve müfettiş biriminde sorumlu personel olarak atanmıştır.

Personel Sayısı : 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 6 çalışana sahiptir.

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:

Yoktur.

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 Mart 2025 tarihleri arasında 265.264TL tutarında maddi ve maddi olmayan duran varlık yatırımı gerçekleştirmiştir. Demirbaş ve haklardan oluşmaktadır.

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 indirgemeyi 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

KGK kapsamındaki 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 ulaşılıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa 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. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Şirket, 10 Şubat 2025 tarihli ve 2025/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesini %100 oranında artırması sebebiyle Esas sözleşmenin "Sermaye" 8. Maddesinde değişikliğe gidilmiştir. Detay bilgi bu raporun 1.a. Şirket'in Organizasyonu, Sermaye ve Ortaklık Yapısı maddesinde verilmiştir.

1. Finansal Durum

Şirket'in karşılaştırmalı finansal durum ve faaliyet sonuçları 31 Mart 2025 tarihi itibariyle sunulmuş ve değerlendirilmiştir.

1.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 Mart 2025 (TL)**
Dönen Varlıklar	26.003.254
Duran Varlıklar	3.484.319
Toplam Varlıklar	29.487.573
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.584.185
Uzun Vadeli Yükümlülükler	803.742
Özkaynaklar	27.099.646
Faaliyet zararı	(3.462.950)
Net zararı	(3.022.559)

31 Mart 2025 itibariyle 26.003.254TL tutarındaki dönen varlıklarımızın %15'i finansal yatırımlardan oluşturmaktadır. 31 Mart 2025 itibariyle 3.484.319TL tutarındaki duran varlıklarımızın %21'inin maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır.

31 Mart 2025 hesap döneminde 3.022.559TL net zarar oluşmuş bulunuyor. Şirketimizin zarar etmesi henüz faaliyetlerine başlamaması ve dolayısıyla gelir elde etmemesi kaynaklıdır.

31 Mart 2025 tarihi itibariyle özkaynaklarımızın toplamı 27.099.646TL'dir ve enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye, kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler ve net dönem zararından oluşmaktadır.

1.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 Mart 2025**
Cari Oran (Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) (%)	1641%
Toplam Borçlar /Varlıklar (%)	8%
Net İşletme Sermayesi	24.419.069
Aktif Karlılığı (Net kar/ aktif toplamı) (%)	(10%)
Özkaynak Karlılığı (Net kar/ özkaynaklar toplamı) (%)	(11%)
Brüt Kar Marjı (%)	--
Esas Faaliyet Kar Marjı (%)	--
Net Kar Marjı (%)	--

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

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

1.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.

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

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketler genel kurulda belirlenen temettü ödeme politikalarına ve alınan temettü ödeme kararına uygun ve ilgili mevzuata uygun olarak kâr payı dağıtır. Tebliğ asgari temettü oranını belirtmemektedir. Şirketler, kâr dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen yönteme göre kâr payı

dağıtırlar. Ayrıca kâr payı sabit veya değişken taksitlerle dağıtılabilir ve ara dönem mali tablolardaki kar üzerinden temettü avansı ödenebilir.

2. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

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

Yoktur.

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

Şirket'imizin riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

3. Diğer Hususlar

3.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.

3.b. Bilanço tarihinden sonraki olaylar:

Yoktur.

3.c. İlave bilgiler

Yoktur.

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi 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.

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim

Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

İlker SIRTKAYA