

**HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 Ocak- 30 Haziran 2026
Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

**A1****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

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETÇİ RAPORU

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 (TMS 34), "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

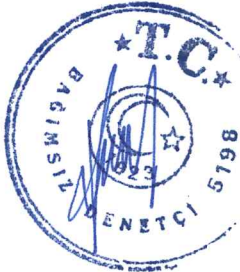
Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410 (SBDS), "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Fon' un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



M. Tolga AKGÜL
Sorumlu Denetçi
14 Ağustos 2026, Ankara

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU.....	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5- 28

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	20	231	564
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	1.567.600.000	1.567.600.000
Finansal yatırımlar	6	2.701.915	1.197.178
Diğer alacaklar	5	222.572.792	222.545.240
Toplam varlıklar (A)		1.792.874.938	1.791.342.982
Yükümlülükler			
Diğer borçlar	4-5	994.991	8.922.522
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	45.510.000	45.510.000
Toplam yükümlülükler (Toplam değeri / Net varlık değeri hariç) (B)		46.504.991	54.432.522
Toplam değeri / Net varlık değeri (A-B)		1.746.369.947	1.736.910.460

Takip eden notlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2026	17 Nisan- 30 Haziran 2025
Kar veya zarar kısmı			
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zararlar), net (-)	12	152.586	623.989
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar), net (-)	12	162.949	60.839
Esas faaliyet gelirleri		315.535	684.828
Yönetim ücretleri (-)	8	(3.645.879)	(1.037.767)
Saklama ücretleri (-)	8	(1.232.715)	(273.451)
Kurul ücretleri (-)	8	(175.511)	(117.588)
Denetim ücretleri (-)	8	(49.738)	--
Danışmanlık ücretleri (-)	8	(25.722)	(13.700)
MKK ücretleri (-)	8	(18.695)	--
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (-)	8	(10.579)	--
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	13	(201.952)	(171.634)
Esas faaliyet giderleri		(5.256.057)	(1.614.140)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(4.940.522)	(929.312)
Net dönem karı/(zararı) (A)		(4.940.522)	(929.312)
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		--	--
Diğer kapsamlı gelir (B)		--	--
Toplam değerde/Net varlık değerinde artış/azalış (A+B)		(4.940.522)	(929.312)

Takip eden notlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2026	17 Nisan- 30 Haziran 2025
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)		1.736.910.460	--
Toplam değer/Net varlık değerinde artış	10	(4.940.522)	(929.312)
Katılma payı ihraç tutarı (+)	10	14.400.009	1.312.200.010
Katılma payı iade tutarı (-)	10	--	--
Toplam değeri/ Net varlık değeri (Dönem sonu)		1.746.369.947	1.311.270.698

Takip eden notlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK -30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	1 Ocak 30 Haziran 2026	17 Nisan 30 Haziran 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem net karı		(4.940.522)	(929.312)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(162.949)	(60.839)
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar) ile ilgili düzeltmeler	12	(162.949)	(60.839)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(9.296.871)	(1.311.209.836)
Alacaklardaki artış/(azalışlar) ilgili düzeltmeler	5	(27.552)	(222.536.740)
Borçlardaki artış/(azalışlar) ilgili düzeltmeler	5	(7.927.531)	24.995.120
Gayrimenkul yatırımlarındaki değişim, net	7	--	(1.112.500.000)
Finansal varlıklardaki değişim, net	6	(1.341.788)	(1.168.216)
Faaliyetlerde Kullanılan Nakit Akışları		(14.400.342)	(1.312.199.987)
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	10	14.400.009	1.312.200.010
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	10	--	--
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		14.400.009	1.312.200.010
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(333)	23
C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C)		(333)	23
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20	564	--
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	20	231	23

Takip eden notlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1- FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Anonim Şirketi ("Han Portföy") tarafından yönetilmektedir.

Fon, Han Portföy tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, ve Fon'un içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur. İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK veya "Kurul") 13 Mart 2025 tarih ve 15/499 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı Han Portföy Yönetim Kurulu'nun 20 Aralık 2024 tarih ve 2024/16 sayılı kararıdır.

Fon'un Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kurum ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu ve Yönetici

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Anonim Şirketi

Finanskent Mah. Finans Cad. Sarphan Finans Park Sitesi A Blok No: 5A /272 Ümraniye / İstanbul

Saklayıcı kurum

Nurol Yatırım Saklama Bankası A.Ş.

Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 İç Kapı No: 1502 Sarıyer/ İstanbul

Fon'un Süresi

Fon süresiz olup, 17/4/2025 tarihinde halka arz edilmiştir.

Fon portföyünün yönetimi

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve izahname hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Han Portföy sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Han Portföy sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Han Portföy SPK düzenlemelerine uygun olarak içtüzük ve Tebliğ hükümleri dâhilinde yönetilir.

Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.

Buna ek olarak, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1- FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER, *devamı*

Fon portföyünün yönetimi, devamı

Fon portföy sınırlamalarına ilişkin esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin Portföy Yönetimi Şirketleri Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıklarının paylarına Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Fon yönetim ücretleri

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, yönetim ücreti oranı yıllık %0,4 (yüzdesıfırvirgüldört)+ BSMV olarak tahakkuk ettirilir. Bu oran 400.000 TL + BSMV den az olduğu takdirde minimum 400.000 TL + BSMV olarak tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucuya fondan ödenir. 400.000 TL +BSMV asgari yönetim ücreti 2026 yılından başlamak üzere her takvim yılı başında bir önceki yılın yıllık TÜFE oranı kadar artırılır.

Denetim ücretleri

SPK'nın 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

Tasfiye sürecinin tamamlanması üzerine, Fon içtüzük Kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir ve keyfiyet Kurul'a bildirilir.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. Maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık arttırma, pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Ağustos 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2), 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğinde (II-14.2) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-14.2.a)" ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın ("TFRS") esas alınması hükmü altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Uygunluk beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde maliyet esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmekle birlikte kendi alanında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29'daki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebilmelerine izin verilmektedir.

SPK, 7 Mart 2024 tarih ve 2024/24 sayılı bülteni ile, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyurusunda, ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Ölçüm ve sunum para birimi

Fon'un finansal tabloları faaliyette bulunduğu ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (geçerli para birimi) olan Türk lirası (TL) ile ölçülmüş ve sunulmuştur.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmalı, gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmeli ve önemli farklılıklar açıklanmalıdır.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir TMS/TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler ve muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar

1 Ocak- 30 Haziran 2026 hesap dönemine ait ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar, *devamı*

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar, *devamı*

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13’e referans eklenmiştir.
 - TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem bedeli”ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.
- Söz konusu değişikliklerin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliklerin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir.

Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar, *devamı*

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, *devamı*

Standart Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu Standart Fon için geçerli değildir

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevrimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Yeni Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar, *devamı*

b) *Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, devamı*

Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

c) *Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler*

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ile UMS 28'e yönelik değişiklik UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

Mayıs 2026 tarihinde UMSK, düzenlemeye tabi varlıkların, düzenlemeye tabi yükümlülüklerin, düzenlemeye tabi gelirlerin ve düzenlemeye tabi giderlerin muhasebeleştirilmesi, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin hükümleri belirleyen UFRS 20'yi yayımlamıştır. UFRS 20, işletmelerin UFRS 15 gibi mevcut UFRS muhasebe standartlarını uygulayarak halihazırda sundukları bilgileri tamamlayan ek bilgileri sunmalarını gerektirecek ilave hükümler getirmektedir. Bu ek bilgiler, finansal tablo kullanıcılarının her bir raporlama döneminde sunulan düzenlemeye tabi mal veya hizmetler karşılığında tarifelere göre kabul edilebilir olan toplam bedeli ve buna ilişkin hak ve yükümlülükleri anlamalarına imkân sağlamaktadır.

Söz konusu Standart Fon için geçerli değildir.

UMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu

UMSK'nın Haziran 2026 tarihinde yayımladığı değişiklikler, UMS 28'de yer alan gerçeğe uygun değer opsiyonunu hangi işletmelerin uygulayabileceğine açıklık getirmektedir. Değişikliklerde, "benzer işletme" kavramının, UFRS 18'in 49(a) paragrafında açıklandığı şekliyle, belirli varlık türlerine yatırım yapılması faaliyetini ana faaliyeti olarak yürüten işletmeleri de kapsadığı belirtilmiştir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer opsiyonunu uygulama hakkının, iştirak veya iş ortaklığındaki yatırımı doğrudan elinde bulunduran işletme özelinde değerlendirilmesi gerektiği de açıklığa kavuşturulmuştur.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

2.5.1 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemde gösterilir. Gayrimenkulün finansal kiralamaya konu olması halinde TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardında belirtilen açıklamalar ilave olarak yapılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemde gösterilmesi mümkündür.

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılır ve değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.2 Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon finansal varlık ve borçlarını TFRS 9 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı (“GUD”) kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal yükümlülükler

Bu kategoride GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar yer almaktadır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar” da yansıtılır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon tahsilatları ile satış yoluyla gerçekleşen kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Faiz Gelirleri” ve “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” a dahil edilmiştir. Temettü gelirleri ise ayrı olarak, temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak “İskonto edilmiş bedeli” ile değerlendirilmektedir.

Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık gruplarına ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün / piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi.
- Ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.2 Finansal araçlar, devamı

Bu kapsamda, Fon yönetimi 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarında taşımakta olduğu finansal varlıkların kredi risklerinde önemli bir değişimin olmadığını ve finansal varlıklara ilişkin TFRS 9'a göre hesaplanmış olduğu değer düşüklüğü karşılığı tutarının finansal tabloların bütünü değerlendirildiğinde önemsiz olduğunu tespit etmiştir. Buna göre, Fon yönetimi 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında ilgili finansal varlıklarına ilişkin herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı muhasebeleştirmemiştir.

Diğer finansal yükümlülükler

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal yükümlülükler yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler ilk kayda alımdan sonra etkin faiz yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

2.5.3 Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadeli mevduat, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

2.5.4 Verilen Teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır.

2.5.5 Takas alacakları / borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.6 Ters repo işlemleri

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet (“Ters repo”) işlemleri finansal durum tablosunda “Ters repo alacakları” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için “etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi”ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “faiz gelirleri” kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

2.5.7 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL’ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL’ye çevrilmiştir. Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

2.5.8 Gelir/giderin tanınması

Menkul kıymet değerlendirme ve satış kar/zararı

Fon menkul kıymetlerinin dönem sonu itibarıyla aşağıdaki değerlendirme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zararda “finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar” hesabına kaydedilir.

Bilançoda bulunan finansal varlıkların, alım ve satımı, fon paylarının alım ve satımı, fonun gelir ve giderleri ile fonun diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden “Finansal varlıklar” hesabına alacak/borç kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; “Finansal varlıklar” hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin Fon’un muhasebe kayıtlarında bulunan “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” hesaplarına aktarılır.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.9 Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir. Her iş günü sonu itibarıyla hesaplanan pay değeri, müteakip işgünü duyurulmaktadır. Fon Net Varlık Değeri, "Fon Portföy Değeri" ne varsa diğer varlıkların eklenmesi ve borçların (Kurucu tarafından kuruluş işlemleri için verilen avans hariç) düşülmesi suretiyle bulunur.

2.5.10 İlişkili taraflar

Bu finansal tablolarda, Fon'un kurucusu ve yöneticisi, Kurucu ve yöneticinin ortakları ve doğrudan ve/veya dolaylı sermaye ilişkisinde bulunan kuruluşları, Kurucu üst düzey yönetimi ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya önemli etkinliğe sahip bulunulan şirketler "ilişkili taraflar" olarak kabul edilir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.5.11 Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları

Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır.

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - i) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - ii) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - viii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.11 Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları, *devamı*

- c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.
 - Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

2.5.12 Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2 numaralı maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1/d/(1) numaralı alt bendi ile menkul kıymet yatırım fonlarının (döviz yatırım fonları hariç) portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Gelir Vergisi Kanunu'na ("GVK") 5281 sayılı kanun ile eklenen geçici 67'inci madde ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren menkul kıymetlerden elde edilen kazanç ve iratlar için yeni bir vergileme sistemi öngörülmüş olup konu ile ilgili 257 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği 30 Aralık 2005 tarih ve 26039 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci maddesinin 8 numaralı fıkrası uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının (borsa yatırım fonları dahil) kurumlar vergisinden istisna edilmiş portföy kazançları %15 oranında vergi tevkifatına tabi tutulacağı ve bu kazançlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesi uyarınca ayrı bir tevkifat yapılmayacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte, 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 22 Temmuz 2006 tarih ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67'nci maddesinde yer alan bazı kazanç ve iratlardan yapılacak tevkifat oranları Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları, konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 23 Temmuz 2006 tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren uygulanmak üzere %0 (sıfır) olarak tespit edilmiştir.

Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'te, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplamasında GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO'lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir. İlk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari kurumlar vergisi hükümleri uygulanmayacaktır.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.13 Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı

TMS 12 Gelir Vergileri (TMS 12) standardı uyarınca finansal tablolarda yansıtıldıkları dönemlerden sonraki dönemlerde vergiye tabi tutulan gelir ve gider kalemlerinden kaynaklanan zamanlama farkları üzerinden ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü hesaplanmaktadır. TMS 12 uyarınca vergi mevzuatına göre, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi varlığı, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Netleştirme sonucunda oluşan net ertelenmiş vergi varlığı bilançoda ertelenmiş vergi varlığı, net ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak gösterilmektedir. Ertelenmiş vergi geliri/gideri ise gelir tablosunda ertelenmiş vergi geliri/gideri olarak gösterilmektedir.

2.5.14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir.

2.5.15 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.5.16 Katılma belgeleri

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK'ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

2.5.17 Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon'un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

**HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.6 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

DİPNOT 3- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon'u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

DİPNOT 4- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un kurucusu Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Anonim Şirketi'dir. Raporlama tarihleri itibarıyla Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy A.Ş. (fon yönetim ücreti) (dipnot 5)	602.985	465.069
Kurucuya borçlar	--	2.793
Toplam	602.985	467.862

İlişkili taraflar ile yapılan işlemlerden giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	17 Nisan- 30 Haziran 2025
Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy A.Ş. (fon yönetim ücreti) (dipnot 8)	3.645.879	1.037.767
Toplam	3.645.879	1.037.767

DİPNOT 5 – ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden katma değer vergisi	60.072.792	60.045.240
Verilen avans(*)	162.500.000	162.500.000
Toplam	222.572.792	222.545.240

(*) Pasifik Gayrimenkul ile imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi uyarınca yapılan KDV dahil ödemenin, fatura henüz düzenlenmediği için KDV'ye ilişkin kısmı avans niteliğinde izlenmekte olup, söz konusu tutar fatura düzenlendiğinde yatırım amaçlı gayrimenkul alımına ilişkin KDV alacağına aktarılacaktır.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – ALACAKLAR VE BORÇLAR, devamı

Diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Fon yönetim ücreti (dipnot 4)	602.985	465.069
Saklama ücretleri	215.801	143.248
Kurul ücretleri	87.323	85.916
Denetim ücreti	59.738	55.000
Emlak konut taksit ödemesi	--	8.125.001
Ödenecek vergiler	--	2.500
Diğer	29.144	45.788
Toplam	994.991	8.922.522

DİPNOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Yatırım fonları	2.505.217	2.701.915	2.701.915
Toplam	2.505.217	2.701.915	2.701.915

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Yatırım fonları	1.163.429	1.197.178	1.197.178
Toplam	1.163.429	1.197.178	1.197.178

DİPNOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, gayrimenkul yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.567.600.000	1.567.600.000
Toplam	1.567.600.000	1.567.600.000

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER, devamı

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme şirketi olan İndeks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 18/12/2025 tarihli INDEKSGD_RAPOR NO: HAN25002 no'lu raporu ile tespit edilmiştir. İnşaat halinde bulunan taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri 15/12/2025 tarihi itibarıyla pazar yaklaşımı kapsamında emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilmiştir. Fon 15/12/2025 tarihi itibarıyla tespit edilen değer 31/12/2025 tarihi itibarıyla de yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini gösterdiğini tahmin etmiştir.

	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	1.112.500.000	1.567.600.000	1.567.600.000
Toplam	1.112.500.000	1.567.600.000	1.567.600.000

Gayrimenkul	Değerleme Yöntemi (*)	Değerleme Şirketi	Değerleme Rapor Tarihi	Değerlenmiş Tutar (TL)
İstanbul Beşiktaş'ta yer alan, yapımı devam eden 38 adet ofis dairesi	Pazar Yaklaşımı- Emsal karşılaştırma yöntemi (*)	İndeks GD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	18.12.2025	1.567.600.000
Toplam				1.567.000.000

(*) Pazar yaklaşımı yöntemi ile gerçeğe uygun değeri belirlenmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer ölçümü Seviye 2 olarak sınıflanmıştır.

DİPNOT 8- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	17 Nisan- 30 Haziran 2025
Yönetim ücretleri (-) (*) (dipnot 4)	3.645.879	1.037.767
Saklama ücretleri (-)	1.232.715	273.451
Kurul ücretleri (-)	175.511	117.588
Denetim ücretleri (-)	49.738	--
Danışmanlık ücretleri (-)	25.722	--
MKK ücretleri (-)	18.695	13.700
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (-)	10.579	--
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	97.218	171.634
Toplam	5.256.057	1.614.140

(*) Fon'un yatırım portföyü Han Portföy tarafından yönetilmektedir. Fon'un toplam giderleri kapsamında, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis ettiği donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı ile sınırlı olarak fon net varlık değerinin yıllık %0,4+BSMV oranında yönetim gideri kesintisi tahakkuk ettirilir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Fon'un vermiş olduğu herhangi bir geri ödeme taahhüdü ve nominal karşılığı ile teminat tutarı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

DİPNOT 10- TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / (AZALIŞ)

Aşağıda Fon'un cari dönem ile geçmiş dönem finansallarına ait birim pay değeri ile toplam değer / net varlık değerinin detayı verilmiştir.

Birim pay değeri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Fon toplam değeri (TL)	1.746.369.947	1.736.910.460
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	1.348.682.355	1.337.580.642
Birim pay değeri (TL)	1,294871	1,298546
	1 Ocak- 30 Haziran 2026	17 Nisan- 30 Haziran 2025
Katılma belgeleri hareketleri		
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	1.337.580.642	--
Dönem içinde satılan katılma belge sayısı	11.101.713	1.317.654.582
Dönem içinde geri alınan katılma belge sayısı	--	--
Toplam	1.348.682.355	1.317.654.582
	1 Ocak- 30 Haziran 2026	17 Nisan- 30 Haziran 2025
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	1.736.910.460	--
Toplam değer/Net varlık değerinde artış	(4.940.522)	(929.312)
Katılma payı ihraç tutarı (+)	14.400.009	1.312.200.010
Katılma payı iade tutarı (-)	--	--
Toplam değeri/ Net varlık değeri (Dönem sonu)	1.746.369.947	1.311.270.698

DİPNOT 11- FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	1.746.369.947	1.736.910.460
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	1.746.369.947	1.736.910.460
Fark (*)	--	--

(*) Değerleme esaslarında bir fark olmaması nedeniyle Fon'un finansal durum tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri ile Fon'un fiyat raporundaki fon toplam değeri aynıdır.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12- HASILAT

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	17 Nisan- 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden gelirler		
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar), net	162.949	60.839
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zararlar), net	152.586	623.989
Toplam	315.535	684.828

DİPNOT 13- ESAS FAALİYETLERİNDEN DİĞER GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	17 Nisan- 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Diğer giderler	97.218	171.634
Toplam	97.218	171.634

DİPNOT 14- FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Fon'un finansman gideri bulunmamaktadır.

DİPNOT 15- KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Fon'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

DİPNOT 16- TÜREV ARAÇLAR

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Fon'un portföyünde türev araçları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

DİPNOT 17- GELİR VERGİLERİ (ERTELENEN VERGİLER DAHİL)

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2 numaralı maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1/d(1) numaralı alt bendi ile menkul kıymet yatırım fonlarının (döviz yatırım fonları hariç) portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17- GELİR VERGİLERİ (ERTELENEN VERGİLER DAHİL), *devamı*

28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ’te, GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplamasında GYF ve GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO’lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir. İlk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari kurumlar vergisi hükümleri uygulanmayacaktır.

Söz konusu istisna uyarınca 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kurumlar vergisi hesaplanmamıştır.

GYF ve GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar; ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan, taşınmaz alım-satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardır.

Fon’un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

Açıklama	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gayrimenkul portföy değeri	1.567.600.000	1.567.600.000
Eksi: gayrimenkul alım maliyeti	1.112.500.000	1.112.500.000
Vergiye tabi geçici fark	455.100.000	455.100.000
Asgari kurumlar vergisi oranı (%)	%10	%10
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	45.510.000	45.510.000

DİPNOT 18- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski), kredi riskine, kur riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski, faiz oranlarında, menkul kıymetlerin veya diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Fon’u olumsuz etkileyecek dalgalanmalardır. Fon’un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, içtüzük ve izahnamede belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon’un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon’un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ,
devamı

Fiyat riski

Fiyat riski, menkul kıymet endeks seviyelerinin ve ilgili menkul kıymetlerin değerinin değişmesi sonucunda menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. Fon'un finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetleri ve yatırım fonları faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Endeksteiki değişim	Kar/ zarar üzerindeki etkisi	Kar/ zarar üzerindeki etkisi
Yatırım fonları	%10	270.191
Toplam	270.191	119.718

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon'un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar		Varlıklar		
	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf ^(*)	Nakit ve nakit benzerleri	Finansal yatırımlar ^(**)	Diğer
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	162.500.000	231	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	162.500.000	231	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Devreden KDV ve KDV alacakları dahil edilmemiştir.

(**) Yatırım fonları dahil edilmemiştir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ,
devamı

Kredi riski, devamı

	Alacaklar		Varlıklar		
	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf	Nakit ve nakit benzerleri	Finansal yatırımlar ^(*)	Diğer
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	162.500.000	564	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	162.500.000	564	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Devreden KDV ve KDV alacakları dahil edilmemiştir.

(**) Yatırım fonları dahil edilmemiştir.

Likidite riski yönetimi

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Fon yükümlülüklerinin tümü kısa vadeli olup defter değeri sözleşme uyarınca yapılacak nakit çıkışlar toplamını göstermektedir. Fon'un türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan fazla
30 Haziran 2026						
Beklenen vadeler						
Diğer Borçlar	994.991	994.991	994.991	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	994.991	994.991	994.991	--	--	--

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ,
devamı

Likidite riski, devamı

31 Aralık 2025	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan fazla
Beklenen vadeler						
Diğer Borçlar	8.922.522	8.922.522	8.922.522	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	8.922.522	8.922.522	8.922.522	--	--	--

Kur Riski

Kur riski; döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Fon'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.(31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

DİPNOT 19- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Haziran 2026	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Kayıtlı değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	231	--	--	231
Finansal yatırımlar	--	2.701.915	--	2.701.915
Diğer alacaklar	162.500.000	--	--	162.500.000
Finansal yükümlülükler				
Diğer borçlar	--	--	(994.991)	(994.991)

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI), devamı

	<i>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar</i>	<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>	<i>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</i>	<i>Kayıtlı değeri</i>
31 Aralık 2025				
<u><i>Finansal varlıklar</i></u>				
Nakit ve nakit benzerleri	564	--	--	564
Finansal yatırımlar	--	1.197.178	--	1.197.178
Diğer alacaklar	162.500.000	--	--	162.500.000
<u><i>Finansal yükümlülükler</i></u>				
Diğer borçlar	--	--	(8.922.522)	(8.922.522)

a) Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılanlar

Finansal tablolarda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan nakit ve nakit benzerleri ile, diğer alacak ve borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı varsayılmıştır.

b) Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılanlar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal yatırımların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan girdilerin seviyelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Birinci seviye: Finansal yatırım ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal yatırım ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal yatırım ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal yatırımlar:

30 Haziran 2026	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım fonları	2.701.915	--	--	2.701.915
Toplam	2.701.915	--	--	2.701.915
31 Aralık 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım fonları	1.197.178	--	--	1.197.178
Toplam	1.197.178	--	--	1.197.178

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankalar		
- Vadesiz mevduat TL	231	564
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	231	564

DİPNOT 21- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

.....

**HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**30 Haziran 2026
Tarihi İtibarıyla Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Fiyat Raporu ve
Fiyat Raporunun Mevzuata Uygun Olarak
Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

**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

**HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

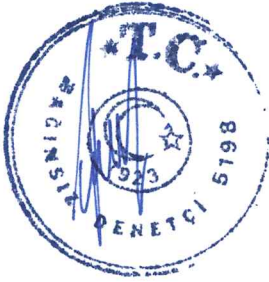
**Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam
Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak
Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Han Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



M. Tolga AKGÜL

Sorumlu Denetçi

14 Ağustos 2026, Ankara

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 30/06/2026 Tarihli Fiyat Raporu

Fon Portföy Değeri Tablosu

Yatırımlar				Alış Tarihi		Alış Maliyeti (TL)		Değerleme Raporu Tarihi			Değerleme Raporunda Yer Alan Değer (TL)		Portföy Değeri (TL)		Grup(%)		Toplam(%)		FTD(%)																		
A.Gayri Menkul Yatırımları																																					
A1.Gayri Menkuller																																					
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/1				30/04/25		39.740.057,13		31/12/2025			55.265.000,00		55.265.000,00		3,53		3,52		3,16																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/10				30/04/25		17.625.153,99		31/12/2025			26.130.000,00		26.130.000,00		1,67		1,66		1,50																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/11				30/04/25		19.000.000,00		31/12/2025			25.325.000,00		25.325.000,00		1,62		1,61		1,45																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/12				30/04/25		15.771.512,13		31/12/2025			26.505.000,00		26.505.000,00		1,69		1,69		1,52																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/13				30/04/25		65.540.321,56		31/12/2025			94.990.000,00		94.990.000,00		6,06		6,05		5,44																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/14				30/04/25		16.405.530,16		31/12/2025			26.205.000,00		26.205.000,00		1,67		1,67		1,50																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/15				30/04/25		79.477.812,96		31/12/2025			112.690.000,00		112.690.000,00		7,19		7,18		6,45																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/16				30/04/25		17.591.869,52		31/12/2025			27.215.000,00		27.215.000,00		1,74		1,73		1,56																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/17				30/04/25		51.851.645,60		31/12/2025			75.010.000,00		75.010.000,00		4,79		4,78		4,30																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/18				30/04/25		17.140.993,24		31/12/2025			27.320.000,00		27.320.000,00		1,74		1,74		1,56																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/19				30/04/25		51.607.705,60		31/12/2025			75.010.000,00		75.010.000,00		4,79		4,78		4,30																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/2				30/04/25		16.391.133,33		31/12/2025			24.055.000,00		24.055.000,00		1,53		1,53		1,38																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/20				30/04/25		16.706.153,73		31/12/2025			27.320.000,00		27.320.000,00		1,74		1,74		1,56																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/21				30/04/25		52.803.577,08		31/12/2025			76.935.000,00		76.935.000,00		4,91		4,90		4,41																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/22				30/04/25		17.201.793,24		31/12/2025			27.320.000,00		27.320.000,00		1,74		1,74		1,56																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/23				30/04/25		41.608.452,64		31/12/2025			65.765.000,00		65.765.000,00		4,20		4,19		3,77																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/24				30/04/25		14.522.000,00		31/12/2025			20.845.000,00		20.845.000,00		1,33		1,33		1,19																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/25				30/04/25		34.131.087,08		31/12/2025			47.675.000,00		47.675.000,00		3,04		3,04		2,73																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/26				30/04/25		16.386.148,59		31/12/2025			24.605.000,00		24.605.000,00		1,57		1,57		1,41																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/27				30/04/25		59.849.807,71		31/12/2025			82.275.000,00		82.275.000,00		5,25		5,24		4,71																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/28				30/04/25		17.581.176,26		31/12/2025			25.685.000,00		25.685.000,00		1,64		1,64		1,47																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/29				30/04/25		21.560.683,04		31/12/2025			23.280.000,00		23.280.000,00		1,49		1,48		1,33																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/3				30/04/25		41.571.489,23		31/12/2025			53.340.000,00		53.340.000,00		3,40		3,40		3,05																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/30				30/04/25		24.486.677,88		31/12/2025			37.825.000,00		37.825.000,00		2,41		2,41		2,17																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/31				30/04/25		21.981.327,76		31/12/2025			23.715.000,00		23.715.000,00		1,51		1,51		1,36																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/32				30/04/25		25.063.469,19		31/12/2025			37.880.000,00		37.880.000,00		2,42		2,41		2,17																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/33				30/04/25		22.363.171,59		31/12/2025			23.975.000,00		23.975.000,00		1,53		1,53		1,37																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/34				30/04/25		27.973.207,16		31/12/2025			42.625.000,00		42.625.000,00		2,72		2,71		2,44																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/35				30/04/25		25.689.000,00		31/12/2025			36.390.000,00		36.390.000,00		2,32		2,32		2,08																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/36				30/04/25		16.985.000,00		31/12/2025			19.120.000,00		19.120.000,00		1,22		1,22		1,09																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/37				30/04/25		51.537.262,21		31/12/2025			70.975.000,00		70.975.000,00		4,53		4,52		4,06																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/38				30/04/25		17.065.260,95		31/12/2025			24.670.000,00		24.670.000,00		1,57		1,57		1,41																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/4				30/04/25		17.178.299,15		31/12/2025			25.330.000,00		25.330.000,00		1,62		1,61		1,45																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/5				30/04/25		28.026.909,75		31/12/2025			33.590.000,00		33.590.000,00		2,14		2,14		1,92																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/6				30/04/25		17.038.245,80		31/12/2025			26.055.000,00		26.055.000,00		1,66		1,66		1,49																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/7				30/04/25		28.500.000,00		31/12/2025			35.150.000,00		35.150.000,00		2,24		2,24		2,01																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/8				30/04/25		17.107.064,76		31/12/2025			25.420.000,00		25.420.000,00		1,62		1,62		1,46																		
İSTANBUL_BESIKTAS_ORTAKOY_1799A_1P_C/ZEMIN/9				30/04/25		29.439.000,00		31/12/2025			34.115.000,00		34.115.000,00		2,18		2,17		1,95																		
A1.Grup Toplam													1.567.600.000,00		0,00		99,83		89,76																		
A.Gayri Menkul Yatırımları Toplam													1.567.600.000,00		99,83		99,83		89,76																		
Sermaye Piyasası Araçları				İhracatçı		Vade Tarihi		İsın Kodu		Döviz		Nominal Faiz		Faiz Sayısı		Nominal Değeri		Birim Alış		Alış Tarihi		İç İsk.Oranı		Sözleşme No		Repo Teminat Tutarı		Birim Değer		Toplam Değer		Grup(%)		Toplam(%)		FTD(%)	
G.Diğer Varlıklar																																					
FON																																					
NUROL PORTFÖY PARA PİYASASI KATILIM FONU-NSP NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.				--/--		TRYNRPO00516		TL		0,0000		0		1.547.750.000		1,6186185		28/04/26		0,0000		0		0,00		1,745705		2.701.914,91		100,00		0,17		0,15			
FON Toplam																																					
G.Grup Toplam																																					
Fon Portföy Değeri																																					

Toplam Değer Tablosu

	Tutar TL	Grup %	Toplam %
A- FON PORTFOY DEGERI	1.570.301.914,91	0,00	89,92
1- Gayri Menkul Yatırım Portföyü	1.567.600.000,00	0,00	89,76
a.Gayri Menkuller	1.567.600.000,00	0,00	89,76
b.Gayri Menkul Amortismanlar	0,00	0,00	0,00
c.Gayri Menkule Dayali haklar	0,00	0,00	0,00
d.GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00
e.GYO Sermaye Piyasası Araçları	0,00	0,00	0,00
f.Diğer	0,00	0,00	0,00
2- Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	2.701.914,91	0,00	0,15
B- HAZIR DEGERLER (+)	230,59	0,00	0,00
a- Kasa	0,00	0,00	0,00
b- Bankalar	230,59	100,00	0,00
c- Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00
C- ALACAKLAR (+)	222.572.792,63	0,00	12,74
a- Takastan Alacaklar	0,00	0,00	0,00
b- Diğer Alacaklar	162.500.000,00	73,01	9,31
c- Diğer Varlıklar	60.072.792,63	0,00	3,44
D- BORÇLAR (-)	46.504.991,19	0,00	2,66
a- Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00
b- Yönetim Ücreti	602.984,98	1,30	0,03
c- Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00
d- İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00
e- Krediler	0,00	0,00	0,00
f- Fon İhbar Borçları	0,00	0,00	0,00
g- Kayda Alma Ücreti	87.322,86	0,19	0,01
h- Diğer Borçlar	45.814.683,35	98,52	2,62
FON TOPLAM DEĞERİ	1.746.369.946,94	0,00	100,00
Toplam Pay Sayısı	50.000.000.000,000	0,00	100,00
Dolaşımdaki Pay Sayısı	1.348.682.355,000	0,00	2,70
Satılabilir Pay Sayısı	48.651.317.645,000	0,00	97,30
Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,000	0,00	0,00
Pay Değer	1,294871	0,00	0,00
Müşteri Sayısı	3,00	0,00	0,00
Günlük Fon Yönetim Ücreti	20.095,23	0,00	0,00
Önceki Fiyat	1,294890	0,00	0,00
Getiri (%)	-0,001451	0,00	0,00