

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

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

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

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

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosu ile 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.

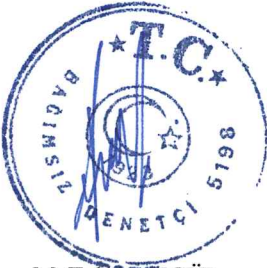
Sınırlı Denetimin Kapsamı

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 GİRİŞİM SERMAYESİ 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- 26

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ 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	1 Ocak- 30 Haziran 2026	29 Aralık- 31 Aralık 2025
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	18	78	2
Finansal yatırımlar	6	1.085.221.519	1.087.488.780
Toplam varlıklar (A)		1.085.221.597	1.087.488.782
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer borçlar	5	27.280.198	25.281.140
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer borçlar		26.591.150	50.376.500
Toplam yükümlülükler (Toplam değeri / Net varlık değeri hariç) (B)		53.871.348	75.657.640
Toplam değeri / Net varlık değeri (A-B)		1.031.350.249	1.011.831.142

Takip eden notlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ 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>
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2026^(*)
Kar veya zarar kısmı		
Temettü geliri	11	25.000.000
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zararlar), net	11	289.500
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar), net	11	545.667
Esas faaliyet gelirleri		25.835.167
Kur farkı giderleri (-)	7	(2.805.800)
Yönetim ücretleri (-)	7	(2.264.348)
Saklama ücretleri (-)	7	(982.802)
MKK ücretleri (-)	7	(81.429)
Kurul ücretleri (-)	7	(73.956)
Danışmanlık ücretleri (-)	7	(51.353)
Denetim ücretleri (-)	7	(23.469)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (-)	7	(5.640)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	7	(27.263)
Esas faaliyet giderleri		(6.316.060)
Esas faaliyet karı/(zararı)		19.519.107
Net dönem karı/(zararı) (A)		19.519.107
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)		19.519.107

(*) Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 29 Aralık 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

Takip eden notlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2026 ^(*)
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)		1.011.831.142
Toplam değer/Net varlık değerinde artış	9	19.519.107
Katılma payı ihraç tutarı (+)	9	--
Katılma payı iade tutarı (-)	9	--
Toplam değeri/ Net varlık değeri (Dönem sonu)		1.031.350.249

(*) Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 29 Aralık 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

Takip eden notlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ 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>
	Dipnot Referansları	1 Ocak 30 Haziran 2026^(*)
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Dönem net karı		19.519.107
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		2.260.133
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar) ilişkin düzeltmeler, net	11	(545.667)
Gerçekleşmemiş kur farkı giderleri (-)		2.805.800
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(21.779.164)
Borçlardaki artış/(azalışlar) ilgili düzeltmeler	5	(24.592.092)
Finansal varlıklardaki değişim, net	6	2.812.928
Faaliyetlerden Kullanılan Nakit Akışları		76
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit (+)	9	--
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit (-)	9	--
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		--
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		76
C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C)		76
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18	2
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	18	78

(*) Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 29 Aralık 2025 tarihinde halka arz edildiğinden, nakit akış tablosu önceki dönemle karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

Takip eden notlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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 A.Ş. (“Han Portföy”) tarafından Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy A. Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu içtüzüğüne göre yönetilmektedir.

Fon, 30/04/2025 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline 1014606 sicil numarası altında kaydedilmiştir. Fon’un katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 15/08/2025 tarih ve E-12233904-320.01.01-76475 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Fon, Han Portföy tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 52 ve 54’üncü maddelerine dayanılarak ve Fon’un içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanacak nakit ve iştirak payları ile, katılma payları sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Tebliği’nde belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

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 İç Kapı No:272 Ümraniye/ İstanbul

Saklayıcı kurum

Nurol Yatırım Bankası A.Ş.

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

Fon’un Süresi

Fon’un süresi tasfiye dönemi dahil 12 yıldır. Bu süre ilk katılma payı satış tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 yılı tasfiye dönemidir. Fon, 29/12/2025 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 ’ün sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Fon; halka açık olmayan, büyüme potansiyeli yüksek, mali yapısını kuvvetlendirmesi gereken anonim ve limited şirketlere; sermaye aktarımı veya pay devri yoluyla ortak olmayı veya girişim şirketlerinin kurucusu olmayı hedeflemektedir. Yatırımlardan kaynaklanan riskin yatırıma yönlendirilen anapara miktarı ile sınırlı olması kaydıyla sadece Tebliğ’de tanımlanan girişim şirketlerine sermaye yatırımı yapmak üzere yurtdışında kolektif yatırım amacıyla kurulan kuruluşlara da doğrudan yatırım yapılabilir. Girişim sermayesi yatırım ortaklıkları tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına ve diğer girişim sermayesi yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon yatırım yapıldığı tarih itibarıyla yurt dışında kurulu olmakla birlikte son yıllık finansal tablolarına göre varlıklarının en az %51’i Türkiye’de kurulu bağlı ortaklık ya da iştiraklerden oluşan şirketlere yatırım yapılabilir. Fon; stratejisi gereği, birden fazla girişim şirketine yatırım yapacaktır. Yatırım yapılan şirketlerin ağırlıklı olarak; belirli bir ürün geliştiren, katma değer yaratan, patent sahibi olan teknoloji şirketleri olması hedeflenmektedir.

Yapılacak yatırımlarda imtiyazlı azınlık paylarının (normal azınlık haklarının üzerinde yönetimde söz sahibi olmaya yarayacak hukuki haklara sahip imtiyazlı paylar) satın alımı, profesyonel yönetim olması durumunda çoğunluk paylarının satın alımı, diğer girişim sermayesi fonlarıyla ortak yatırım yapılması gibi metotlar uygulanabilir.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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, yapmış olduğu yatırımlardan halka arz veya borsa dışında satış seçeneklerini kullanarak çıkabilir. Yatırım yapmış olduğu şirketlerdeki ortakları veya üçüncü kişilerle hisse satış anlaşmaları yapabilir. Ayrıca yatırım yapılan bir şirketin tasfiye edilmesi suretiyle de yatırım sonlandırılabilir.

Fon yönetim ücretleri

Fon yönetim ücreti, Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon portföy değeri üzerinden yıllık %0,4 (yüzdesıfırvirgüldört)+ BSMV olarak tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde Kurucu'ya fondan ödenir.

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, tasfiye dönemi dahil 12 yıl olarak belirlenen sürenin sonunda sona erer.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a bilgi verilir. Fon'un tasfiye dönemine girmesi ile yeni yatırım faaliyetlerine son verilir.

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

Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile fon sona erer.

Finansal tabloların onaylanması

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

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 ("TFRS") esas alınması hüküm 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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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*

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, *devamı*

Uygunluk beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan 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, 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 düzeltmesi 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 hazırlanmaktadır. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenir ve önemli farklılıklar açıklanır.

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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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*

2.3 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 finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda 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.

- 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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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 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 muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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*

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 çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular.

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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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*

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

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 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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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*

2.5.1 Finansal araçlar, *devamı*

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.

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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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, *devam*

2.5.1 Finansal araçlar, *devamı*

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. İtfâ 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.

2.5.2 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.

2.5.3 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.

2.5.4 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.

2.5.5 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.

2.5.6 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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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*

2.5.7 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.

Bilançada 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.

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası’ndaki (“VİOP”) işlemler için teminat olarak verilen tutar her gün itibarıyla açık olan pozisyon rayiç değeri de dikkate alınarak değerlendirilmekte ve ilgili tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” kaleminde muhasebeleştirilmektedir. İlgili teminat tutarı ise bilançada “Teminata verilen nakit ve nakit benzerleri” hesabına kaydedilir.

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.

2.5.8 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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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*

2.5.9 Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme 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 değerlendirilmesinde 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. Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - vi) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - vii) (i) ile (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - viii) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
- 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.

2.5.10 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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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 Vergiler

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’nci 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 Resmî 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.

2.5.12 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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.

2.5.13 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.

2.5.14 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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 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

2.5.15 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.

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)	374.614	35.772
Kurucuya borçlar (dipnot 5)	--	6.454
Toplam	374.614	42.226

İlişkili taraflar ile yapılan işlemlerden giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2026
Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy A.Ş. (fon yönetim ücreti) (dipnot 7)	2.264.348
Diğer giderler	1.731
Toplam	2.266.079

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 – ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer kısa vadeli borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Girişim yatırımı edinimine ilişkin satıcıya olan borçlar	26.591.150	25.000.000
Fon yönetim ücreti (dipnot 4)	374.614	35.772
Saklama ücreti	161.904	5.403
Ödenecek mali müşavirlik ve denetim ücretleri	83.222	60.000
Kayda alma ücreti	51.570	31.009
Ödenecek vergiler	--	134.167
Kurucuya borçlar	--	6.454
Diğer	17.738	8.335
Toplam	27.280.198	25.281.140

Diğer uzun vadeli borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Girişim yatırımı edinimine ilişkin satıcıya olan borçlar	26.591.150	50.376.500
Toplam	26.591.150	50.376.500

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
Girişim sermayesi yatırımları (*)	979.385.100	1.082.150.900	1.082.150.900
Yatırım fonları	2.515.970	3.070.619	3.070.619
Toplam	981.901.070	1.085.221.519	1.085.221.519

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
Girişim sermayesi yatırımları (*)	979.385.100	1.082.150.900	1.082.150.900
Yatırım fonları	5.328.898	5.337.880	5.337.880
Toplam	984.713.998	1.087.488.780	1.087.488.780

(*) Girişim sermayesi yatırımları hisseleri borsada işlem görmeyen bir anonim şirket olan Nurederm Kozmetik Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin (“Nurederm Kozmetik”) 100% oranında satın alınan hisselerinden oluşmaktadır. Bağlı ortaklık konumundaki şirketin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme şirketi olan SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.’nin 28/11/2025 tarihli SGD-Rapor/ 2025-0183 no’lu raporu ile tespit edilmiştir. Gerçeğe uygun değer tespitinde gelir yaklaşımı kapsamında indirgenmiş nakit akımları yöntemi ile pazar yaklaşımı kapsamında borsadaki kılavuz emsaller yöntemi %40 ve %60 ağırlıklandırılarak kullanılarak, Nurederm Kozmetik’in değeri 1/11/2025 tarihi itibarıyla 22.329.886Avro olarak tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama değer 31/10/2025 tarihinde açıklanan Avro/TL kuru (48,4620) kullanılarak TL’ye dönülmüştür. Fon 1/11/2025 tarihi itibarıyla tespit edilen değer 31/12/2025 tarihi itibarıyla da girişim sermayesi yatırımlarının gerçeğe uygun değerini gösterdiğini tahmin etmiştir.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026
Yönetim ücretleri (-)	2.264.348
Saklama ücretleri (-)	982.802
MKK ücretleri (-)	81.429
Kurul ücretleri (-)	73.956
Danışmanlık ücretleri (-)	51.353
Denetim ücretleri (-)	23.469
Komisyon ve diğer işlem ücretleri (-)	5.640
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) (dipnot 12)	27.263
Toplam	3.510.260

(*) 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 portföy değeri üzerinden yıllık %0,4+BSMV oranında yönetim gideri kesintisi tahakkuk ettirilir.

DİPNOT 8- 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 9- 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)	1.031.350.249	1.011.831.142
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	700.000.000	700.000.000
Birim pay değeri (TL)	1,473357	1,445473

Katılma belgeleri hareketleri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	700.000.000	--
Dönem içinde satılan katılma belge sayısı	--	700.000.000
Dönem içinde geri alınan katılma belge sayısı	--	--
Toplam	700.000.000	700.000.000

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9- TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / (AZALIŞ), devamı

	1 Ocak- 30 Haziran 2026
Toplam değeri/Net varlık değeri (Dönem başı)	1.011.831.142
Toplam değer/Net varlık değerinde artış	19.519.107
Katılma payı ihraç tutarı (+)	--
Katılma payı iade tutarı (-)	--
Toplam değeri/ Net varlık değeri (Dönem sonu)	1.031.350.249

DİPNOT 10- 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	1.031.350.249	1.011.831.142
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	1.031.350.249	1.011.831.142
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.

DİPNOT 11- HASILAT

	1 Ocak- 30 Haziran 2026
Esas faaliyetlerden gelirler	
Temettü gelirleri	25.000.000
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zararlar), net (-)	289.500
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar), net	(2.260.133)
Toplam	23.029.367

DİPNOT 12- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2026
Esas faaliyetlerden diğer giderler	
Diğer giderler (-)	27.263
Toplam diğer giderler	27.263

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13- FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Fon'un finansman giderleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 14- KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Fon'un yabancı para cinsinden borçları bulunmamaktadır. Kur değişiminin etkileri Dipnot 16'da sunulmuştur.

DİPNOT 15- TÜREV ARAÇLAR

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

DİPNOT 16- 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. Fon'un risk yönetim amacı Fon'un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hâkim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

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.

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 yatırım fonları endeks değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

30 Haziran 2026	Endekste ki değişim	Kâr zarar üzerindeki etkisi
Yatırım fonları	10%	307.062
Girişim sermayesi yatırımları (*)	10%	53.523.919
Toplam		53.830.981

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ,
devamı

Fiyat riski, devamı

31 Aralık 2025	Endeksteği değişim	Kâr zarar üzerindeki etkisi
Yatırım fonları	10%	533.788
Girişim sermayesi yatırımları (*)	10%	53.523.919
Toplam		54.057.707

(*) Girişim sermayesi yatırımlarını oluşturan Nurederm Kozmetik’in gerçeğe uygun değerinin tespitinde ağırlıklandırılarak kullanılan gelir yaklaşımı kapsamındaki indirgenmiş nakit akımları yöntemi ile pazar yaklaşımı kapsamındaki borsadaki kılavuz emsaller yöntemlerinden “borsadaki kılavuz emsaller yöntemi” nin oluşturduğu değer riski dikkate alınmıştır.

Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır.

	Alacaklar		Varlıklar		
	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf	Nakit ve nakit benzerleri	Finansal yatırımlar(*)	Diğer
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	78	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	78	--	--
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	--	--	--	--	--

(*) Girişim sermayesi yatırımları ve yatırım fonları dahil edilmemiştir.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16- 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)	--	--	2	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2	--	--
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	--	--	--	--	--

(*) Girişim sermayesi yatırımları ve 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 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	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	53.871.348	53.871.348	689.048	26.591.150	26.591.150	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	53.871.348	53.871.348	689.048	26.591.150	26.591.150	

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16- 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	75.657.640	75.657.640	25.281.140	25.188.250	25.188.250	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	75.657.640	75.657.640	25.281.140	25.188.250	25.188.250	--

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 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kur riski aşağıdaki gibidir.

	Avro	TL karşılığı
30 Haziran 2026		
Diğer borçlar	1.000.000	53.182.300
Toplam	1.000.000	53.182.300

	Avro	TL karşılığı
31 Aralık 2025		
Diğer borçlar	1.000.000	50.376.500
Toplam	1.000.000	50.376.500

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi

**Avro' nun TL karşısında
%10 değerlenmesi halinde;**

Avro' nun net varlık/yükümlülüğü	(5.318.230)	5.318.230	(5.037.650)	5.037.650
Riskten korunan kısım (-)	--	--	--	--

Avro' nun net etkisi	(5.318.230)	5.318.230	(5.037.650)	5.037.650
-----------------------------	--------------------	------------------	--------------------	------------------

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17- 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

	<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>
30 Haziran 2026				
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit ve nakit benzerleri	78	--	--	78
Finansal yatırımlar	--	1.085.221.519	--	1.085.221.519
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Diğer borçlar	--	--	(53.871.348)	(53.871.348)

	<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				
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit ve nakit benzerleri	2	--	--	2
Finansal yatırımlar	--	1.087.488.780	--	1.087.488.780
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Diğer borçlar	--	--	(75.657.640)	(75.657.640)

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI), devamı

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 direk 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
Girişim sermayesi yatırımları (*)	--	535.239.189	546.911.711	1.082.150.900
Yatırım fonları	3.070.619	--	--	3.070.619
Toplam	3.070.619	535.239.189	546.911.711	1.085.221.519

31 Aralık 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Girişim sermayesi yatırımları (*)	--	535.239.189	546.911.711	1.082.150.900
Yatırım fonları	5.337.880	--	--	5.337.880
Toplam	5.337.880	535.239.189	546.911.711	1.087.488.780

(*) Girişim sermayesi yatırımlarını oluşturan Nurederm Kozmetik’in gerçeğe uygun değerinin tespitinde ağırlıklandırılarak kullanılan gelir yaklaşımı kapsamındaki indirgenmiş nakit akımları yöntemi ile belirlenen gerçeğe uygun değer tutarı Seviye 3; pazar yaklaşımı kapsamındaki borsadaki kılavuz emsaller yöntemleri ile belirlenen gerçeğe uygun değer tutarı Seviye 2 olarak sunulmuştur.

DİPNOT 18- 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	78	2
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	78	2

DİPNOT 19- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

**HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ 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 GİRİŞİM SERMAYESİ 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 Girişim Sermayesi 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 Girişim Sermayesi 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 GİRİŞİM SERMAYESİ 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)		Portfoy Değeri (TL)	Grup(%)	Toplam(%)	FTD(%)						
A.Girişim Sermayesi Yatırımları																					
A1.Bağlı Ortaklıklar, İştirakler, İş Ortaklıkları																					
NUREDERM KOZMETİK SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARE				29/12/25		904.008.600,00				0,00		1.082.150.900,00	100,00	99,72	104,93						
A1.Grup Toplam												1.082.150.900,00	100,00	99,72	104,93						
A.Girişim Sermayesi Yatırımları Toplam												1.082.150.900,00	99,72	99,72	104,93						
Sermaye Piyasası Araçları				İhracı	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 KISA VADELİ SERBEST FON-NLK NUROL PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.				--/--/--		TRYNRPO00508	TL	0,0000	0	1.725.097,000	1,4584516	30/12/25	0,0000	0		0,00	1,779969	3.070.619,18	100,00	0,28	0,30
FON Toplam										1.725.097,000						0,00		3.070.619,18	0,28	0,28	0,30
G.Grup Toplam										1.725.097,000						0,00		3.070.619,18	0,28	0,28	0,30
Fon Portföy Değeri																0,00		1.085.221.619,18			

Toplam Değer Tablosu

	Tutar TL	Grup %	Toplam %
A- FON PORTFOY DEGERI	1.085.221.519,17	0,00	105,22
1- Girişim Sermayesi Yatırım Portföyü	1.082.150.900,00	0,00	104,93
a.Bağlı Ortaklıklar, İştirakler, İş Ortaklıkları	1.082.150.900,00	0,00	104,93
b.Kollektif Yatırım Amacıyla Yurt Dışında Kurulan Kuruluşlar	0,00	0,00	0,00
c.Yurt İçinde Kurulu Özel Amaçlı Şirketler	0,00	0,00	0,00
d.GSYO Sermaye Piyasası Araçları	0,00	0,00	0,00
e.GSYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00
f.Diğer	0,00	0,00	0,00
2- Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	3.070.619,17	0,00	0,30
B- HAZIR DEGERLER (+)	78,00	0,00	0,00
a- Kasa	0,00	0,00	0,00
b- Bankalar	78,00	100,00	0,00
c- Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00
C- ALACAKLAR (+)	0,00	0,00	0,00
a- Takastan Alacaklar	0,00	0,00	0,00
b- Diğer Alacaklar	0,00	0,00	0,00
c- Diğer Varlıklar	0,00	0,00	0,00
D- BORÇLAR (-)	53.871.348,15	0,00	5,22
a- Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00
b- Yönetim Ücreti	374.614,21	0,70	0,04
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	51.570,09	0,10	0,01
h- Diğer Borçlar	53.445.163,85	99,21	5,18
FON TOPLAM DEĞERİ	1.031.350.249,02	0,00	100,00
Toplam Pay Sayısı	10.000.000.000,000	0,00	100,00
Dolaşımdaki Pay Sayısı	700.000.000,000	0,00	7,00
Satılabilir Pay Sayısı	9.300.000.000,000	0,00	93,00
Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,000	0,00	0,00
Pay Değer	1,473357	0,00	0,00
Müşteri Sayısı	7,00	0,00	0,00
Günlük Fon Yönetim Ücreti	12.487,48	0,00	0,00
Önceki Fiyat	1,473368	0,00	0,00
Getiri (%)	-0,000713	0,00	0,00