

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

**1 Ocak- 31 Aralık 2025 Hesap
Dönemine Ait Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetçi 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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1) Görüş**

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

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

**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

3) Kilit Denetim Konuları, devamı

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

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

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

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

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

**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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

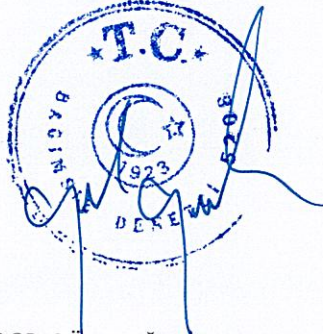
MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2- TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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

A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş



GÜROL GÜNDOĞAN, YMM

Sorumlu Denetçi

Ankara, 24 Mart 2026

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-34
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-19
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	20
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	20
5. FİNANSAL YATIRIMLAR	21
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21
7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	21-22
8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	22
9. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR	22-23
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	23
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI/KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER	24
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	24
14. ÖZKAYNAKLAR	25
15. HASILAT	26
16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	26
17. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	26
18. FİNANSMAN GİDERLERİ	27
19. GELİR VERGİLERİ	27-28
20. PAY BAŞINA KAYIP	28
21. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	29
22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	30-33
23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	33-34
24. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	34
25. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34

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

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	3	11.666	6.493
Finansal yatırımlar	5	23.509.047	15.897.896
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4,6	1.267.530	--
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	256.219	335.371
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	8.354	257.668
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	19	487.745	--
Diğer dönen varlıklar	9	329.152	212.770
Toplam dönen varlıklar		25.869.713	16.710.198
Maddi duran varlıklar	10	423.688	333.181
Maddi olmayan duran varlıklar	11	373.750	254.665
Kullanım hakkı varlıkları	12	--	2.774.293
Ertelenmiş vergi varlıkları	19	1.361.926	819.755
Toplam duran varlıklar		2.159.364	4.181.894
TOPLAM VARLIKLAR		28.029.077	20.892.092

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar		67.912	85.779
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	12	--	930.773
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	234.565	136.077
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	231.495	185.799
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4,7	6.560	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	305.014	291.440
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		845.546	1.629.868
Uzun vadeli yükümlülükler			
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	12	--	1.278.120
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		--	1.278.120
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		845.546	2.907.988
Ödenmiş sermaye			
- Sermaye	14	30.000.000	15.000.000
- Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	14	11.955.803	9.636.032
Geçmiş yıllar karları ve zararları		(6.651.928)	--
Net dönem karı veya zararı		(8.120.344)	(6.651.928)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		27.183.531	17.984.104
TOPLAM KAYNAKLAR		28.029.077	20.892.092

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 28 Mart- 31 Aralık 2024</i>
	Dipnotlar		
Hasılat	15	6.356.737	--
Satışların maliyeti (-)	15	(556.605)	--
Brüt kar		5.800.132	--
Genel yönetim giderleri (-)	16	(18.314.770)	(10.898.879)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(14.918)	(438)
Esas faaliyet karı		(12.529.556)	(10.899.317)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	17	10.003.915	7.707.473
Finansman gideri öncesi esas faaliyet zararı		(2.525.641)	(3.191.844)
Finansman giderleri (-)	18	(105.447)	(72.526)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	21	(6.031.427)	(4.207.313)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zarar		(8.662.515)	(7.471.683)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri			
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	19	542.171	819.755
Net dönem zararı		(8.120.344)	(6.651.928)
Pay başına zarar	20	(27.067,81)	(44.346,19)

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
28 Mart 2024	--	--	--	--	--
Nakdi sermaye artırımını	15.000.000	9.636.032	--	--	24.636.032
Net dönem karı/(zararı)	--	--	--	(6.651.928)	(6.651.928)
31 Aralık 2024	15.000.000	9.636.032	--	(6.651.928)	17.984.104
1 Ocak 2025	15.000.000	9.636.032	--	(6.651.928)	17.984.104
Nakdi sermaye artırımını	15.000.000	2.319.771	--	--	17.319.771
Transferler	--	--	(6.651.928)	6.651.928	--
Net dönem karı/(zararı)	--	--	--	(8.120.344)	(8.120.344)
31 Aralık 2025	30.000.000	11.955.803	(6.651.928)	(8.120.344)	27.183.531

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 28 Mart- 31 Aralık 2024
	Dipnotlar		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Net dönem karı/(zararı)		(8.120.344)	(6.651.928)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10,11,16	219.847	74.481
Kullanım hakkı varlığı amortismanı ile ilgili düzeltmeler	12,16	129.760	441.202
Kullanım hakkı varlığı faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	18	105.447	72.414
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-/+)	17	(3.828.812)	(4.253.444)
Finansal varlıklar gerçeğe uygun değer artışları ile ilgili düzeltmeler (+/-)	17	(3.647.717)	(670.271)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	19	(542.171)	(819.755)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı			
		(15.683.990)	(11.807.301)
Ticari alacaklardaki artış / azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)	6	(1.267.530)	--
Diğer alacaklardaki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)	7	79.152	(335.371)
Ticari borçlardaki artış / azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)	6	98.488	136.077
Diğer borçlardaki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)	7	20.134	291.440
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)	8	249.314	(257.668)
Diğer nakit girişleri/ çıkışları (+/-)		(70.685)	(26.973)
Vergi ödemeleri		(487.745)	--
Faaliyetlerde (kullanılan)/ elde edilen nakit			
		(17.062.862)	(11.999.796)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarından nakit çıkışları	10,11	(429.439)	(662.327)
Kullanım varlığından kaynaklanan nakit çıkışları	12,18	(235.207)	(513.616)
Alınan faiz	17	3.828.812	4.253.444
Finansal varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları		(39.175.802)	(153.580.143)
Finansal varlık satımlarından kaynaklanan nakit girişleri		31.064.269	136.729.519
Parasal kazanç/ (kayıp) (-/+)		4.772.148	1.057.435
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit			
		(175.218)	(12.715.688)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Pay ihracından ya da sermaye artırımdan kaynaklanan nakit girişleri		17.319.771	24.636.032
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		2.243.793	386.423
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları (-)		(2.318.777)	(300.478)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit			
		17.244.787	24.721.977
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ			
		(1.534)	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)			
	3	5.173	6.493
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
	3	6.493	--
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
	3	11.666	6.493

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Anonim Şirketi ("Han Portföy" veya "Şirket"), 28 Mart 2024 tarihinde 1014606 tescil numarası ile İstanbul Ticaret Siciline tescil edilmiş, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) hükümleri çerçevesinde ve bu konu ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak TTK'nın kayıtlı sermaye esaslarına göre portföy yönetim şirketi olarak kurulmuştur.

Şirket, 16 Ekim 2024 tarihinde "Han Portföy" olarak işletme adı tescil ve ilan ettirmiştir.

Şirket'in şubesi bulunmamaktadır. Şirket'in kayıtlı olduğu adres Finanskent Mah. Finans Cad. Sarphan Finans Park Sitesi A Blok No:5A İç kapı no:272 Ümraniye / İstanbul'dur.

Şirket'in hisse senetleri herhangi bir borsada işlem görmemektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") III-55.1 sayılı "Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği" ne uygun görülerek, SPK tarafından 2 Ekim 2024 tarih ve GGSPYŞ/PY.14/1477 sayılı faaliyet yetki belgesi ile portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunmaya yetkilendirilmiştir.

Şirketin ana faaliyet konusu, SPKn ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde girişim sermayesi yatırım fonlarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Kuruldan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirket'in sermayesi beheri 100.000TL değerinde 300 paya ayrılmış toplam 30.000.000TL değerindedir. Bu payların tamamı nama yazılıdır. Şirketin tüm hisse sahipleri aynı eşit haklara sahip olup herhangi bir hisse sahibine bir imtiyaz tanınmamıştır. Şirket'in ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)
İlker Sırtkaya	50	15.000.000	50	7.500.000
Gökmen Kurt	50	15.000.000	50	7.500.000
Ödenmiş sermaye	100	30.000.000	100	15.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		11.955.803		9.636.032
Toplam sermaye		41.955.803		24.636.032

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

Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, 24 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirket'in yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), TFRS'ler ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile KGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve finansal tablolarının hazırlanmasında, KGK tarafından çıkarılan prensip ve şartlara uymakta olup, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uygun olarak tutmaktadır. Finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlıklar ve yükümlülükler haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış olup, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Ölçüm ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31 Aralık 2025	3.513,87	1,0000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,3089	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,8898	%268

TMS 29 enflasyona göre düzeltme işlemlerinin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü hükümleri uygulanmıştır.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar, *devamı*

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal Durum Tablosundaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (*dipnot 21*).

İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Şirket sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

Netleştirme/ Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

2.2 Yabancı para çevrimi

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Finansal tablolarda yer alan kalemler, işletmenin faaliyetlerinin, satın alımlarının ve finansman faaliyetlerinin önemli bir kısmını yürüttüğü ekonomik çevrenin para birimi kullanılarak ölçülmüştür ("fonksiyonel para birimi"). Finansal tablolar Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi olan Türk lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur.

İşlemler ve bakiyeler

Finansal tabloların sunumunda TL haricindeki para birimleriyle yapılan işlemler, işlemin gerçekleştiği tarihte geçerli olan döviz kuru kullanılarak fonksiyonel para birimine çevrilir. Her bilanço dönemi sonunda, yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurlarıyla yeniden değerlendirilir.

Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin yıl sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri finansman gelirleri ve giderleri içerisine dahil edilir.

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklı muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler veya muhasebe politikalarında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler geriye doğru uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.5 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları ve yorumlar

1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) 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.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni 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 Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (“TL”) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları ve yorumlar, devamı

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 değişiklik, 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. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 birlikte 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.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları 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. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "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 değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TFRS 18 – Yeni 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 işlevlere 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni 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 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 Şirket için geçerli değildir.

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler 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 değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları ve yorumlar, devamı

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel 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, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortismanlar ile kalıcı değer kayıpları düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır.

Amortisman, maddi duran varlıkların maliyeti bedeli üzerinden faydalı ömürleri dikkate alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki şekildedir:

Demirbaşlar 3-15 yıl

Maddi duran varlıklarda değer düşüklüğü olduğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde, olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek nakit akışları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kâr veya zarar cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgi işlem ve yazılım programlarını içermektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti, devamı

Maddi olmayan duran varlıklar, devamı

dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıkların beklenen faydalı ömürleri 3-15 yıl arası olarak belirlenmiştir.

Maddi olmayan duran varlıkların taşınan değerleri, olayların ya da koşullardaki değişikliklerin, taşınan değerlerin gerçekleşebilir durumda olmadığına işaret etmesi durumunda değer düşüklüğü açısından incelenir.

Kiralamalar

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir.

Kiracı olarak

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir. Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Şirket'in ortalama kiralama süresi 3 yıldır.

Finansal araçlar

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini ilgili finansal araçların sözleşmesine taraf olduğunda kayıtlarına alır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal varlık ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlık ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlığın ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır.

Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde (teslim tarihinde) kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır.

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti, devamı

Finansal varlıklar, devamı

Şirket finansal varlıklarını a) finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, b) finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülmeyecek bir tercihte bulunulabilir.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti, *devamı*

Finansal varlıklar, *devamı*

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır. Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı uygulanır.

Değer düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti, *devamı*

Finansal yükümlülükler, *devamı*

- c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Finansal varlıklar dışındaki her varlık, raporlama dönemi sonunda, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybına dair herhangi bir gösterge olup olmadığı açısından değerlendirilir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akışlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

Çalışanlara sağlayan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye’de geçerli olan sosyal mevzuat ve Türk İş Kanunu uyarınca, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteğiyle işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca bu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir ve yükümlülüğün aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Söz konusu karşılığın ölçülmesinde kullanılan aktüer varsayımlarındaki değişimlerden kaynaklı aktüer kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilerek finansal tablolara yansıtılır.

Emeklilik planları

Şirket’in personele sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti, *devamı*

Çalışanlara sağlayan faydalar, *devamı*

Kullanılmamış izin yükümlülüğü

Türkiye’de mevcut İş Kanunlarına göre Şirket, iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür.

Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansal giderler, oluştukları dönemde kar veya zarara kaydedilmektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket’in cari vergi yükümlülüğü raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket’in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in raporlama tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket’in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti, *devamı*

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, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar);
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettü, beyan edildiği dönemde birikmiş karlardan indirilerek kaydedilir.

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları, kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Nakit akışının raporlanması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

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

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (*Dipnot 3*).

Hasılat

Yönetim ücreti gelirleri ve portföy yönetim komisyonları

Yönetim ücreti gelirleri, Şirket tarafından yönetilen yatırım, emeklilik ve alternatif yatırım araçları fonlarının fon toplam değeri üzerinden anlaşma ile belirlenmiş bir oran üzerinden hesaplanan yönetim ücreti ile kurumsal ve bireysel portföy yönetiminden alınan komisyon gelirlerinden oluşmaktadır. Yönetim ücreti gelirleri hizmetin verildiği dönemde muhasebeleştirilmekte ve gelir olarak kaydedilmektedir.

Performans ücreti gelirleri

Performans ücreti gelirleri, Şirket tarafından yönetilen emeklilik ve alternatif yatırım araçları fonları ile kurumsal ve bireysel portföy yönetimi müşterilerinden; sözleşme üzerinde belirlenmiş oranlar dahilinde, alternatif (karşılaştırma ölçütü) oranları ve ilgili fon sıralamaları üzerinden hesaplanarak alınan performans komisyon gelirlerinden oluşmaktadır. Performans ücreti gelirleri ay sonlarında tahakkuk esası uyarınca muhasebeleştirilerek sözleşmede belirtilen ilgili performans dönemlerinde tahsil edilir.

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti, devamı

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,
- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

2.7 Bölümlere Göre Raporlama

Şirket’in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS’ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler *dipnot 23*’te açıklanmıştır.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar - Vadesiz mevduat	11.666	6.493
Toplam	11.666	6.493

DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kurucusu ve yöneticisi olunan fonlardan ticari alacaklar (dipnot 6)	1.267.530	--
Toplam	1.267.530	--

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ortaklara borçlar (dipnot 7)	6.560	--
Toplam	6.560	--

ii) İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	28 Mart- 31 Aralık 2024
Fon yönetim ücret gelirleri		
Kurucusu ve yöneticisi olunan fonlar	6.356.737	--
Fon yönetim giderleri		
Kurucusu ve yöneticisi olunan fonlar	(556.605)	--

31 Aralık 2025 itibarıyla üst yönetime sağlanan faydalar toplamı 4.376.932,92 TL'dir.(31 Aralık 2024: 5.440.330,3TL)

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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
<i>Yatırım Fonları</i>			
GAL-GPY 1. Para Piyasası Fonu	19.861.330	23.509.047	23.509.047
Toplam	19.861.330	23.509.047	23.509.047

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
<i>Yatırım Fonları</i>			
GAL-GPY 2. Para Piyasası Fonu	15.484.625	15.897.896	15.897.896
Toplam	15.484.625	15.897.896	15.897.896

DİPNOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar (dipnot 4)	1.267.530	--
Toplam	1.267.530	--

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ticari borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	234.565	136.077
Toplam	234.565	136.077

DİPNOT 7- DİĞER BORÇLAR VE ALACAKLAR

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	256.219	335.371
Toplam	256.219	335.371

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 7- DİĞER BORÇLAR VE ALACAKLAR , devamı

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	301.371	290.668
Diğer borçlar	3.643	772
Toplam	305.014	291.440

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ortaklara borçlar (dipnot 4)	6.560	--
Toplam	6.560	--

DİPNOT 8- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	8.354	257.668
Toplam	8.354	257.668

DİPNOT 9- DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İndirilecek katma değer vergileri	329.152	212.770
Toplam	329.152	212.770

DİPNOT 10- MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	31 Aralık 2025
Maliyet değeri:			
Demirbaşlar	390.614	225.855	616.469
Toplam	390.614	225.855	616.469
Eksi: Birikmiş amortisman			
Demirbaşlar	(57.433)	(135.348)	(192.781)
Toplam	(57.433)	(135.348)	(192.781)
Net defter değeri	333.181		423.688

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 10- MADDİ DURAN VARLIKLAR, devamı

	28 Mart 2024	İlaveler	31 Aralık 2024
Maliyet değeri:			
Demirbaşlar	--	390.614	390.614
Toplam	--	390.614	390.614
Eksi: Birikmiş amortisman			
Demirbaşlar	--	(57.433)	(57.433)
Toplam	--	(57.433)	(57.433)
Net defter değeri	--		333.181

DİPNOT 11- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	31 Aralık 2025
Maliyet değeri:			
Haklar	271.713	203.584	475.297
Toplam	271.713	203.584	475.297
Eksi: Birikmiş itfa			
Haklar	(17.048)	(84.499)	(101.547)
Toplam	(17.048)	(84.499)	(101.547)
Net defter değeri	254.665		373.750

	28 Mart 2024	İlaveler	31 Aralık 2024
Maliyet değeri:			
Haklar	--	271.713	271.713
Toplam	--	271.713	271.713
Eksi: Birikmiş itfa			
Haklar	--	(17.048)	(17.048)
Toplam	--	(17.048)	(17.048)
Net defter değeri	--		254.665

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 12- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA İŞLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	699.133	--	(699.133)	--
Taşıtlar	2.516.362	--	(2.516.362)	--
Toplam	3.215.495	--	(3.215.495)	--

Eksi: Birikmiş amortisman

Binalar	(106.867)	(31.430)	138.297	--
Taşıtlar	(334.335)	(98.330)	432.665	--
Toplam	(441.202)	(129.760)	570.962	--

Net Defter Değeri

2.774.293

(2.644.533)

--

Maliyet	28 Mart 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	--	699.133	--	699.133
Taşıtlar	--	2.516.362	--	2.516.362
Toplam	--	3.215.495	--	3.215.495

Eksi: Birikmiş Amortisman

Binalar	--	(106.867)	--	(106.867)
Taşıtlar	--	(334.335)	--	(334.335)
Toplam	--	(441.202)	--	(441.202)

Net Defter Değeri

--

2.774.293

Kısa vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler

31 Aralık 2025

31 Aralık 2024

Kiralama işlemlerinden borçlanmalar	--	930.773
Toplam	--	930.773

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler

31 Aralık 2025

31 Aralık 2024

Kiralama işlemlerinden borçlanmalar	--	1.278.120
Toplam	--	1.278.120

DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek SGK primleri	217.747	185.799
Personele borçlar	13.748	--
Toplam	231.495	185.799

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 14- ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yasal ödenmiş sermayesinin ortaklar bazında dökümü ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)
İlker Sırtkaya	50	15.000.000	50	7.500.000
Gökmen Kurt	50	15.000.000	50	7.500.000
Ödenmiş sermaye	100	30.000.000	100	15.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		11.955.803		9.636.032
Toplam sermaye		41.955.803		24.636.032

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

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

Payların tamamı nama yazılıdır. Şirketin tüm hisse sahipleri aynı eşit haklara sahip olup herhangi bir hisse sahibine bir imtiyaz tanınmamıştır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin%20'sine ulaşınca kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Kar dağıtımı

Şirketler genel kurulda belirlenen temettü ödeme politikalarına ve alınan temettü ödeme kararına uygun ve ilgili mevzuata uygun olarak kâr payı dağıtır. Tebliğ asgari temettü oranını belirtmemektedir. Şirketler, kâr dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen yönteme göre kâr payı dağıtırlar. Ayrıca kâr payı sabit veya değişken taksitlerle dağıtılabilir ve ara dönem mali tablolardaki kar üzerinden temettü avansı ödenebilir.

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025 (TFRS)	Tarihi Değeri	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değeri
Sermaye	30.000.000	11.955.803	41.955.803
31 Aralık 2025 (VUK)	Tarihi Değeri	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş Değeri
Sermaye	30.000.000	--	--

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 15- HASILAT

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	28 Mart- 31 Aralık 2024
Fon yönetim ücreti gelirleri	6.356.737	--
Fon yönetim giderleri (-)	(556.605)	--
Brüt kar	5.800.132	--

DİPNOT 16- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	28 Mart- 31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri	18.314.770	10.898.879
Toplam	18.314.770	10.898.879

Niteliklerine göre giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	28 Mart- 31 Aralık 2024
Personel giderleri	12.590.828	7.005.750
Danışmanlık gideri	1.198.220	146.321
Faaliyet harcı giderleri	1.196.799	1.013.410
Ofis giderleri	451.571	264.018
Üyelik giderleri	421.636	727.510
Amortisman ve itfa giderleri	349.607	515.682
Vergi gideri	343.840	435.422
Dışardan sağlanan giderler	184.109	121.727
Kiralama gideri	170.960	37.189
Motorlu taşıt giderleri	136.564	116.003
Reklam gideri	104.129	114.925
İletişim giderleri	52.165	23.034
Bakım onarım giderleri	--	100.715
Diğer giderler	1.114.342	277.172
Toplam	18.314.770	10.898.879

DİPNOT 17- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	28 Mart- 31 Aralık 2024
Faiz gelirleri	3.828.812	4.253.444
Yatırım fonu satış gelirleri	2.527.386	2.783.758
Yatırım fonu değer artışı	3.647.717	670.271
Toplam	10.003.915	7.707.473

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 18- FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	28 Mart 31 Aralık 2024
Kira yükümlülüğü faiz gideri	(105.447)	(72.414)
Kur farkı gideri	--	(112)
Toplam	(105.447)	(72.526)

DİPNOT 19- GELİR VERGİLERİ

Cari dönem vergisi

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	487.745	--
Toplam	487.745	--

2025 yılında Türkiye’de finans kurumlarında uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur (2024: %30). 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete ’de yayımlanan Kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nda değişiklikler yapılmıştır. Buna göre; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere Kurumlar vergisi oranı bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri açısından %25’ten %30’a çıkartılmıştır.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14’üncü gününe kadar beyan edip 17’nci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir. Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 19- GELİR VERGİLERİ, *devamı*

Kar zarar tablosunda yer alan vergi gelir ve giderleri aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak 31 Aralık 2025	28 Mart 31 Aralık 2024
Cari dönem vergi gideri	--	--
Ertelenmiş vergi geliri	542.171	819.755
Toplam	542.171	819.755

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğünün dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlıklar/ Yükümlülükler	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlıklar/ Yükümlülükler
Maddi duran ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	124.616	(37.385)	(17.494)	5.247
TFRS 16 kullanım varlığı	--	--	565.400	(169.619)
Fon değer artışı	(32.207)	9.662	42.156	(12.647)
İndirilebilir mali zararlar	(4.939.251)	1.481.775	(3.322.580)	996.774
Yasal kıdem karşılığı iptali	307.088	(92.126)	--	--
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, net		1.361.926		819.755

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, cari vergi varlık ve yükümlülüklerinin mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması ve cari vergi varlıklarının gerçekleşmesi ile cari vergi yükümlülüklerinin ifa edilmesinin eşanlı olarak yapılması niyeti bulunması sebebiyle mahsup edilmiştir.

Her raporlama tarihi itibarıyla, kayıtlara yansıtılmayan ertelenmiş vergi varlığı yeniden gözden geçirilmektedir. Gelecekte elde edilecek mali karın ertelenmiş vergi varlığının kazanılmasına imkan vermesinin muhtemel olması durumunda, önceki dönemlerde kayıtlara yansıtılmayan ertelenmiş vergi varlığı kayıtlara yansıtılır.

İndirilebilir mali zararların olduğu dönem ve kullanılabileceği dönemleri gösteren bilgiler aşağıdaki gibidir:

Oluştugu yıl	Kullanılabileceği yıl	31 Aralık 2025
2025	2030	2.400.844
2024	2029	2.538.407
Toplam		4.939.251

DİPNOT 20- PAY BAŞINA KAYIP

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	28 Mart- 31 Aralık 2024
Dönem net zararı	(8.120.344)	(6.651.928)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı	300	150
Pay başına kayıp	(27.067,81)	(44.346,19)

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 21- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kar veya zarar tablosunda raporlanan net parasal pozisyon kayıpları kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	28 Mart- 31 Aralık 2024
A) Finansal durum tablosu kalemleri	(6.435.746)	(4.421.220)
Maddi duran varlıklar	99.450	43.482
Maddi olmayan duran varlıklar	88.983	29.476
Kullanım hakkı varlıkları	(444.785)	508.005
Ödenmiş sermaye	(6.953.620)	(5.002.183)
Geçmiş yıllar zararları	774.226	--
B) Kar veya zarar tablosu kalemleri	404.319	213.907
Hasılat	(659.885)	--
Satışların maliyeti (-)	28.317	--
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	25.140	65
Yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider)	(87.355)	(617.722)
Genel yönetim giderleri (-)	1.523.451	828.188
Finansman gelir/giderleri	(425.349)	3.374
Net parasal pozisyon kayıpları (A+B)	(6.031.427)	(4.207.313)

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

Şirket, finansal araçlardan kaynaklanan risklerinin yönetimini SPK tarafından yayımlanmış V-34 sayılı "Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ Seri: V No: 34") ve V- 135 sayılı "Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" ("Tebliğ Seri V- No: 135") kapsamında yapmaktadır. Şirket, Tebliğ Seri: V No: 34 ve Tebliğ Seri V- No: 135 kapsamında periyodik olarak Risk Karşılığı, Sermaye Yeterliliği Tabanı ve Likidite Yükümlülüğü hesaplama tablolarını hazırlayıp SPK'ya göndermekle yükümlüdür.

Kredi riski yönetimi

Şirket, bireyler ve şirketler adına çeşitli portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunacak ve danışmanlık hizmeti verecektir. Şirket'in yöneteceği yatırım fonlarından ve portföylerden yönetim ücreti alacağı oluşacaktır. Şirket faaliyetleri arasında çeşitli menkul kıymet alım-satım işlemlerini de yapmaktadır. Bu faaliyetler sırasında Şirket, karşı tarafın anlaşmalarda belirlenen şartları yerine getirmemesi durumunda anlaşmada belirlenen menkul kıymetin satın alınmasından veya satılmasından dolayı ortaya çıkabilecek zarara maruz kalabilecektir.

	Alacaklar				Finansal yatırımlar	Bankadaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf		
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.267.530	--	--	256.219	23.509.047	11.666
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.267.530	--	--	256.219	23.509.047	11.666
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	--	--	--	--	--	--

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

	Alacaklar				Finansal yatırımlar	Bankadaki mevduat
	Ticari alacaklar	İlişkili olmayan taraf	Diğer alacaklar	İlişkili olmayan taraf		
	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf		
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	--	335.371	15.897.896	6.493
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	335.371	15.897.896	6.493
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	--	--	--	--	--	--

Likidite riski yönetimi

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket, kısa vadeli varlıklarının kısa vadeli borçlarından daha fazla olması nedeniyle likidite riskine maruz kalmamaktadır.

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki şekildedir:

Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	234.565	234.565	234.565	--	--
Ticari borçlar	234.565	234.565	234.565	--	--

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla türev olmayan finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki şekildedir:

Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.344.970	2.344.970	328.489	738.361	1.278.120
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.208.893	2.208.893	192.412	738.361	1.278.120
Ticari borçlar	136.077	136.077	136.077	--	--

Piyasa Riski Yönetimi

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçların fiyat değişim riskidir.

Faiz oranı riski

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

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

Döviz kuru riski

Şirket fonksiyonel para biriminin TL olması sebebiyle, TL dışındaki döviz cinsinden gerçekleştirilen finansal faaliyetleri sonucu ortaya çıkan varlıklarının ve borçlarının TL'ye çevrilmesinde meydana gelen oran değişikliklerinin yarattığı etkiye bağlı olarak döviz kuru riski ile karşı karşıyadır.

Şirket döviz kuru riskini yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler arasındaki dengesizlik olarak belirlemiştir. Şirket, döviz kuru riskini yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerini analiz ederek takip etmektedir. Şirket döviz kuru riskinden korunmak amacıyla türev finansal araçlar kullanmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Sermaye Riski Yönetimi ve Sermaye Yeterliliği Gereklilikleri

Şirket, 1 Temmuz 2014 tarihinde yürürlüğe giren SPK'nın Seri III No:55.1 "Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir. Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri sağlamak, Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektir.

DİPNOT 23- 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.

Şirket, 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, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği tutarları yansıtmayabilir.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır.

Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

-Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.

-Finansal durum tablosunda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) kısa dönemli olmaları dolayısıyla, gerçeğe uygun değerlerinin finansal durum tablosu değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

-Kısa vadeli ticari borçlar ve diğer parasal pasiflerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.

-Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen borçlarının gerçeğe uygun değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.

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

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

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

DİPNOT 23- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI), devamı

Birinci seviye: Finansal yatırım ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya yükümlülüklerin 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.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım fonları	23.509.047	23.509.047	--	--
Toplam	23.509.047	23.509.047	--	--

Finansal varlıklar	31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım fonları	15.897.896	15.897.896	--	--
Toplam	15.897.896	15.897.896	--	--

DİPNOT 24- BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1 Ocak– 31 Aralık 2025	28 Mart - 31 Aralık 2024
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmeti	350.000	130.892
Toplam	350.000	130.892

DİPNOT 25- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

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

.....