

**HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ  
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 Ocak- 30 Eylül 2025  
Ara Hesap Dönemine Ait Özet  
Finansal Tablolar**

**İÇİNDEKİLER**

|                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>                        | <b>1-2</b>  |
| <b>ÖZET KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>     | <b>3</b>    |
| <b>ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....</b>                      | <b>4</b>    |
| <b>ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI.....</b>                            | <b>5</b>    |
| <b>ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b> | <b>6-26</b> |

|                                                                              |       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                          | 6     |
| 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....                         | 7-11  |
| 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                            | 11    |
| 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                         | 12    |
| 5. FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                                 | 12    |
| 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                            | 13    |
| 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....                                          | 13    |
| 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....                                               | 13    |
| 9. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                    | 14    |
| 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                              | 14    |
| 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                      | 15    |
| 12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI/KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER.....      | 15-16 |
| 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....                    | 16    |
| 14. ÖZKAYNAKLAR .....                                                        | 17    |
| 15. HASILAT .....                                                            | 18    |
| 16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....                                        | 18    |
| 17. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER) .....                       | 18    |
| 18. FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ) .....                                    | 19    |
| 19. GELİR VERGİLERİ .....                                                    | 19-20 |
| 20. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (ZARAR).....                                          | 20    |
| 21. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR ..... | 21    |
| 22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....       | 22-25 |
| 23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....                 | 26    |
| 24. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                               | 26    |

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

### 30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

| VARLIKLAR                                           | Dipnotlar | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>30 Eylül 2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                           | 3         | 6.517                                              | 6.223                                              |
| Finansal yatırımlar                                 | 5         | 23.122.557                                         | 15.234.403                                         |
| Ticari alacaklar                                    |           |                                                    |                                                    |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar             | 4,6       | 1.139.941                                          | --                                                 |
| Diğer alacaklar                                     |           |                                                    |                                                    |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar      | 7         | 256.219                                            | 321.374                                            |
| Peşin ödenmiş giderler                              |           |                                                    |                                                    |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 8         | 295.035                                            | 246.914                                            |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar              | 19        | 487.745                                            | --                                                 |
| Diğer dönen varlıklar                               | 9         | 297.092                                            | 203.892                                            |
| <b>Toplam dönen varlıklar</b>                       |           | <b>25.605.106</b>                                  | <b>16.012.806</b>                                  |
| Maddi duran varlıklar                               | 10        | 337.158                                            | 319.276                                            |
| Maddi olmayan duran varlıklar                       | 11        | 381.104                                            | 244.037                                            |
| Kullanım hakkı varlıkları                           | 12        | --                                                 | 2.658.509                                          |
| Ertelenmiş vergi varlıkları                         | 19        | 741.770                                            | 785.543                                            |
| <b>Toplam duran varlıklar</b>                       |           | <b>1.460.032</b>                                   | <b>4.007.365</b>                                   |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                             |           | <b>27.065.138</b>                                  | <b>20.020.171</b>                                  |

Takip eden notlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

## 30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

| KAYNAKLAR                                        | Dipnotlar | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>30 Eylül 2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                 |           |                                                    |                                                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                         |           | 39.547                                             | 82.199                                             |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 12        | --                                                 | 891.927                                            |
| Ticari borçlar                                   |           |                                                    |                                                    |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar      | 6         | 74.472                                             | 130.398                                            |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 13        | 216.833                                            | 178.045                                            |
| Diğer borçlar                                    |           |                                                    |                                                    |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar               | 4,7       | 6.505                                              | --                                                 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar       | 7         | 294.818                                            | 279.277                                            |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                 |           | <b>632.175</b>                                     | <b>1.561.846</b>                                   |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 12        | --                                                 | 1.224.779                                          |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                 |           | <b>--</b>                                          | <b>1.224.779</b>                                   |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                      |           | <b>632.175</b>                                     | <b>2.786.625</b>                                   |
| Ödenmiş sermaye                                  |           |                                                    |                                                    |
| - Sermaye                                        | 14        | 30.000.000                                         | 15.000.000                                         |
| - Sermaye düzeltmesi olumlu farkları             | 14        | 10.204.794                                         | 8.607.856                                          |
| Geçmiş yıllar karları ve zararları               |           | (6.374.310)                                        | --                                                 |
| Net dönem karı veya zararı                       |           | (7.397.521)                                        | (6.374.310)                                        |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                        |           | <b>26.432.963</b>                                  | <b>17.233.546</b>                                  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                          |           | <b>27.065.138</b>                                  | <b>20.020.171</b>                                  |

Takip eden dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

|                                                      |           | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak-<br/>30 Eylül<br/>2025</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Temmuz-<br/>30 Eylül<br/>2025</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Nisan-<br/>30 Eylül<br/>2024</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Temmuz-<br/>30 Eylül<br/>2024</i> |
|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | Dipnotlar |                                                                              |                                                                                |                                                                               |                                                                                |
| Hasılat                                              | 15        | 3.371.643                                                                    | 2.272.427                                                                      | --                                                                            | --                                                                             |
| Satışların Maliyeti (-)                              | 15        | (292.859)                                                                    | (58.914)                                                                       | --                                                                            | --                                                                             |
| <b>Brüt Kar</b>                                      |           | <b>3.078.784</b>                                                             | <b>2.213.513</b>                                                               | <b>--</b>                                                                     | <b>--</b>                                                                      |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                          | 16        | (12.916.390)                                                                 | (4.680.285)                                                                    | (5.577.096)                                                                   | (2.985.337)                                                                    |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                   |           | --                                                                           | --                                                                             | 122.708                                                                       | 122.708                                                                        |
| <b>Esas Faaliyet Zararı</b>                          |           | <b>(9.837.606)</b>                                                           | <b>(2.466.772)</b>                                                             | <b>(5.454.388)</b>                                                            | <b>(2.862.629)</b>                                                             |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                    | 17        | 7.343.584                                                                    | 2.577.557                                                                      | 3.973.033                                                                     | 1.124.618                                                                      |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Esas Faaliyet Karı</b>    |           | <b>(2.494.022)</b>                                                           | <b>110.785</b>                                                                 | <b>(1.481.355)</b>                                                            | <b>(1.738.011)</b>                                                             |
| Finansman Giderleri (-)                              | 18        | (105.447)                                                                    | --                                                                             | (29.673)                                                                      | (23.786)                                                                       |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)         | 21        | (4.754.279)                                                                  | (1.714.983)                                                                    | (3.030.730)                                                                   | (1.414.064)                                                                    |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar</b>       |           | <b>(7.353.748)</b>                                                           | <b>(1.604.198)</b>                                                             | <b>(4.541.758)</b>                                                            | <b>(3.175.861)</b>                                                             |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/ Geliri</b> |           | <b>(43.773)</b>                                                              | <b>(68.705)</b>                                                                | <b>342.439</b>                                                                | <b>333.851</b>                                                                 |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri                    | 19        | (43.773)                                                                     | (68.705)                                                                       | 342.439                                                                       | 333.851                                                                        |
| <b>Dönem Karı/ (Zararı)</b>                          |           | <b>(7.397.521)</b>                                                           | <b>(1.672.903)</b>                                                             | <b>(4.199.319)</b>                                                            | <b>(2.842.010)</b>                                                             |

Takip eden dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

### 1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

|                         | Ödenmiş<br>Sermaye | Sermaye<br>Düzeltilmesi<br>Farkları | Kardan Ayrılmış<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karlari/<br>(Zararları) | Net Dönem<br>Karı/(Zararı) | Toplam<br>Özkaynaklar |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>1 Nisan 2024</b>     | --                 | --                                  | --                                         | --                                       | --                         | --                    |
| Sermaye artışı          | 15.000.000         | 8.607.856                           | --                                         | --                                       | --                         | 23.607.856            |
| Net dönem karı/(zararı) | --                 | --                                  | --                                         | --                                       | (4.199.319)                | (4.199.319)           |
| <b>30 Eylül 2024</b>    | <b>15.000.000</b>  | <b>8.607.856</b>                    | --                                         | --                                       | <b>(4.199.319)</b>         | <b>19.408.537</b>     |
| <b>1 Ocak 2025</b>      | <b>15.000.000</b>  | <b>8.607.856</b>                    | --                                         | --                                       | <b>(6.374.310)</b>         | <b>17.233.546</b>     |
| Sermaye artışı          | 15.000.000         | 1.596.938                           | --                                         | --                                       | --                         | 16.596.938            |
| Transferler             | --                 | --                                  | --                                         | (6.374.310)                              | 6.374.310                  | --                    |
| Net dönem karı/(zararı) | --                 | --                                  | --                                         | --                                       | (7.397.521)                | (7.397.521)           |
| <b>30 Eylül 2025</b>    | <b>30.000.000</b>  | <b>10.204.794</b>                   | --                                         | <b>(6.374.310)</b>                       | <b>(7.397.521)</b>         | <b>26.432.963</b>     |

Takip eden dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

## 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

| Dipnotlar                                                                     |          | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Nisan-<br>30 Eylül 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                             |          |                                                               |                                                                |
| Dönem karı                                                                    |          | (7.397.521)                                                   | (4.199.319)                                                    |
| Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                  |          |                                                               |                                                                |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                           | 10,11,16 | 147.352                                                       | 44.510                                                         |
| Kullanım hakkı varlığı amortismanı ile ilgili düzeltmeler                     | 12,16    | 129.760                                                       | 285.270                                                        |
| Kullanım hakkı varlığı faiz gideri ile ilgili düzeltmeler                     | 18       | 105.447                                                       | 29.673                                                         |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-/+)                                   | 18       | (3.669.018)                                                   | (1.849.874)                                                    |
| Finansal varlıklar gerçeğe uygun değer artışları ile ilgili düzeltmeler (+/-) | 17       | (1.923.126)                                                   | --                                                             |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler                                    | 19       | 43.773                                                        | (342.439)                                                      |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>           |          | <b>(12.563.333)</b>                                           | <b>(6.032.179)</b>                                             |
| Ticari alacaklardaki artış / azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)           | 6        | (1.139.941)                                                   | --                                                             |
| Diğer alacaklardaki artış / azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)            | 7        | 65.155                                                        | (41.364)                                                       |
| Ticari borçlardaki artış / azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)             | 6        | (55.926)                                                      | 12.408                                                         |
| Diğer borçlardaki artış / azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)              | 7        | 22.046                                                        | 169.497                                                        |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)      | 8        | (48.121)                                                      | (114.685)                                                      |
| Diğer nakit girişleri/ çıkışları (+/-)                                        |          | 440.474                                                       | (172.976)                                                      |
| Parasal kazanç/ (kayıp) (-/+)                                                 |          | (12.214.416)                                                  | (12.144.349)                                                   |
| Vergi ödemeleri                                                               |          | (487.745)                                                     | --                                                             |
| <b>Faaliyetlerde (kullanılan)/ elde edilen nakit</b>                          |          | <b>(25.981.807)</b>                                           | <b>(18.323.648)</b>                                            |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                 |          |                                                               |                                                                |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarından nakit çıkışları              | 10,11    | (302.301)                                                     | (555.460)                                                      |
| Kullanım varlığından kaynaklanan nakit çıkışları                              | 12,18    | (235.207)                                                     | (314.943)                                                      |
| Alınan faiz                                                                   | 17       | 3.669.018                                                     | 1.849.874                                                      |
| Finansal varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları                      |          | (14.951.166)                                                  | (130.736.734)                                                  |
| Finansal varlık satımlarından kaynaklanan nakit girişleri                     |          | 21.282.195                                                    | 124.524.335                                                    |
| <b>Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit</b>                |          | <b>9.462.539</b>                                              | <b>(5.232.928)</b>                                             |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>               |          |                                                               |                                                                |
| Pay ihracından ya da sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri         |          | 16.596.938                                                    | 23.607.856                                                     |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                      |          | 1.183.589                                                     | --                                                             |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları (-)                                  |          | (1.259.704)                                                   | --                                                             |
| <b>Finansman faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) nakit</b>              |          | <b>16.520.823</b>                                             | <b>23.607.856</b>                                              |
| <b>D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ</b>                                          |          | <b>(1.261)</b>                                                | <b>--</b>                                                      |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/<br/>AZALIŞ (A+B+C+D)</b>         |          | <b>294</b>                                                    | <b>51.280</b>                                                  |
| <b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                |          | <b>6.223</b>                                                  | <b>--</b>                                                      |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                   |          | <b>6.517</b>                                                  | <b>51.280</b>                                                  |

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

## 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 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                           | 30 Eylül 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 Kur                         | 50            | 15.000.000        | 50             | 7.500.000         |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>             | <b>100</b>    | <b>30.000.000</b> | <b>100</b>     | <b>15.000.000</b> |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları |               | 10.204.794        |                | 8.607.856         |
| <b>Toplam sermaye</b>              |               | <b>40.204.794</b> |                | <b>23.607.856</b> |

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

### Özet Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak - 30 Eylül 2025 hesap ara dönemine ait özet finansal tablolar, 30 Ekim 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirket'in yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları denetim yetkisi bulunmaktadır.

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

## 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (“TL”) 30 Eylül 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 ara dönem özet finansal tablolar, SPK 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’ de yayınlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”)’in 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (“TFRS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler, Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), TFRS’ler ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ara dönem özet 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, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensip ve şartlara uymakta olup, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve SPK Seri XI; No:7 Aracı Kurum Hesap Planı ve Planın Kullanım Esası Hakkında Tebliği’ne uygun olarak tutmaktadır. Ara dönem özet finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış olup, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

##### *Yüksek enflasyon dönemlerinde özet 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 özet 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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme katsayısı | Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları |
|----------------|----------|----------------------|----------------------------------------|
| 30 Eylül 2025  | 3.367,22 | 1,000000             | %220                                   |
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1.254296             | %291                                   |
| 30 Eylül 2024  | 2.526,16 | 1,332940             | %324                                   |

TMS 29 enflasyona göre düzeltme işlemlerinin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem özet 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.

**30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 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 endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (dipnot 21).

***İşletmenin Sürekliliği***

Özet 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***

Şirket, 28 Mart 2024 tarihinde kurulmuş ve faaliyetlerine 1 Nisan 2024 tarihinde başlamıştır. Şirket'in, 30 Eylül 2025 tarihli özet finansal durum tablosu ve ilgili dipnotları 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ve dipnotları ile, 1 Ocak -30 Eylül 2025 ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özet özkaynak değişim tablosu ve özet akit akım tablosu ile ilgili dipnotlarının karşılaştırmalı dönemi olan 1 Ocak-30 Eylül 2024 ara hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır. Ancak, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde Şirket'in 6 aylık faaliyet sonuçları bulunmaktadır.

***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***

Özet 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"). Özet 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.

**30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 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- 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait ara dönem özet 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.

**a) 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.

**b) 30 Eylül 2025 itibarıyla yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya konulmamış standartlar**

Özet 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 özet finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

**TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş 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 ertelenmiştir. 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 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

**30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (“TL”) 30 Eylül 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 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 veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7’ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 19 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır. Bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**

Mayıs 2024’te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “teslim tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim 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 geri çağrılabilir olmayan 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 UFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik**

UMSK tarafından, Temmuz 2024’te “UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması – UFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1’de yer alan ifadeler ile UFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13’e referans eklenmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

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

## 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (“TL”) 30 Eylül 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*

- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

#### UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024’te “Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen 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. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

#### UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19’u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir. Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

#### 2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

### DİPNOT 3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

|                   | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------|---------------|----------------|
| Bankalar          | 6.517         | 6.223          |
| - Vadesiz mevduat | 6.517         | 6.223          |
| <b>Toplam</b>     | <b>6.517</b>  | <b>6.223</b>   |

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

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

#### DİPNOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### i) İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

| Kısa vadeli ticari alacaklar                                           | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kurucusu ve yöneticisi olunan fonlardan ticari alacaklar<br>(dipnot 6) | 1.139.941        | --             |
| <b>Toplam</b>                                                          | <b>1.139.941</b> | <b>--</b>      |

| Diğer borçlar                | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Ortaklara borçlar (dipnot 7) | 6.505         | --             |
| <b>Toplam</b>                | <b>6.505</b>  | <b>--</b>      |

##### ii) İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

|                                      | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 | 1 Nisan-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Fon yönetim ücret gelirleri</b>   |                          |                            |                           |                            |
| Kurucusu ve yöneticisi olunan fonlar | 3.371.643                | 2.272.427                  | --                        | --                         |
| <b>Fon yönetim giderleri</b>         |                          |                            |                           |                            |
| Kurucusu ve yöneticisi olunan fonlar | (292.859)                | (58.914)                   | --                        | --                         |

#### DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

| Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara<br>yansıtılan finansal varlıklar | Maliyet           | Gerçeğe<br>uygun değeri | Kayıtlı<br>Değeri |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Yatırım Fonları</b>                                                |                   |                         |                   |
| GAL-GPY 1. Para Piyasası Fonu                                         | 21.199.431        | 23.122.557              | 23.122.557        |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>21.199.431</b> | <b>23.122.557</b>       | <b>23.122.557</b> |

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

| Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara<br>yansıtılan finansal varlıklar | Maliyet           | Gerçeğe<br>uygun değeri | Kayıtlı<br>değeri |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Yatırım Fonları</b>                                                |                   |                         |                   |
| GAL-GPY 2. Para Piyasası Fonu                                         | 14.838.380        | 15.234.403              | 15.234.403        |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>14.838.380</b> | <b>15.234.403</b>       | <b>15.234.403</b> |

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

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

#### DİPNOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

|                                                  | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Ticari alacaklar                                 |                  |                |
| - İlişkili taraflara ticari alacaklar (dipnot 4) | 1.139.941        | --             |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>1.139.941</b> | <b>--</b>      |

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

|                                             | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Ticari borçlar                              |               |                |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 74.472        | 130.398        |
| <b>Toplam</b>                               | <b>74.472</b> | <b>130.398</b> |

#### DİPNOT 7- DİĞER BORÇLAR VE ALACAKLAR

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

| İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar: | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Vergi dairesinden alacaklar                               | 256.219        | 321.374        |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>256.219</b> | <b>321.374</b> |
| İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar:     | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
| Ödenecek vergi ve fonlar                                  | 281.883        | 278.537        |
| Ortaklara borçlar                                         | 6.505          | --             |
| Diğer borçlar                                             | 12.935         | 740            |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>301.323</b> | <b>279.277</b> |

#### DİPNOT 8- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

| Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Harç giderleri <sup>(1)</sup>      | 270.000        | --             |
| Verilen avanslar                   | 25.035         | 246.914        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>295.035</b> | <b>246.914</b> |

<sup>(1)</sup> Şirket'in ödemiş olduğu SPK finansal faaliyet harcından oluşmaktadır.

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

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

#### DİPNOT 9- DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| Diğer dönen varlıklar             | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| İndirilecek Katma Değer Vergileri | 297.092        | 203.892        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>297.092</b> | <b>203.892</b> |

#### DİPNOT 10- MADDİ DURAN VARLIKLAR

| Maliyet       | 1 Ocak 2025    | Girişler       | 30 Eylül 2025  |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Demirbaşlar   | 374.312        | 107.214        | 481.526        |
| <b>Toplam</b> | <b>374.312</b> | <b>107.214</b> | <b>481.526</b> |

| Birikmiş Amortisman (-)  | 1 Ocak 2025     | Girişler        | 30 Eylül 2025    |
|--------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Demirbaşlar              | (55.036)        | (89.332)        | (144.368)        |
| <b>Toplam</b>            | <b>(55.036)</b> | <b>(89.332)</b> | <b>(144.368)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>319.276</b>  |                 | <b>337.158</b>   |

| Maliyet       | 1 Nisan 2024 | Girişler       | 30 Eylül 2024  |
|---------------|--------------|----------------|----------------|
| Demirbaşlar   | --           | 295.086        | 295.086        |
| <b>Toplam</b> | <b>--</b>    | <b>295.086</b> | <b>295.086</b> |

| Birikmiş Amortisman (-)  | 1 Nisan 2024 | Girişler        | 30 Eylül 2024   |
|--------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Demirbaşlar              | --           | (34.872)        | (34.872)        |
| <b>Toplam</b>            | <b>--</b>    | <b>(34.872)</b> | <b>(34.872)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>--</b>    |                 | <b>260.214</b>  |

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

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

#### DİPNOT 11- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

| Maliyet                        | 1 Ocak 2025        | Girişler        | 30 Eylül 2025        |
|--------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| Haklar                         | 260.373            | 195.087         | 455.460              |
| <b>Toplam</b>                  | <b>260.373</b>     | <b>195.087</b>  | <b>455.460</b>       |
| <b>Birikmiş Amortisman (-)</b> | <b>1 Ocak 2025</b> | <b>Girişler</b> | <b>30 Eylül 2025</b> |
| Haklar                         | (16.336)           | (58.020)        | (74.356)             |
| <b>Toplam</b>                  | <b>(16.336)</b>    | <b>(58.020)</b> | <b>(74.356)</b>      |
| <b>Net Defter Değeri</b>       | <b>244.037</b>     |                 | <b>381.104</b>       |

| Maliyet                        | 1 Nisan 2024        | Girişler        | 30 Eylül 2024        |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| Haklar                         | --                  | 260.374         | 260.374              |
| <b>Toplam</b>                  | <b>--</b>           | <b>260.374</b>  | <b>260.374</b>       |
| <b>Birikmiş Amortisman (-)</b> | <b>1 Nisan 2024</b> | <b>Girişler</b> | <b>30 Eylül 2024</b> |
| Haklar                         | --                  | (9.638)         | (9.638)              |
| <b>Toplam</b>                  | <b>--</b>           | <b>(9.638)</b>  | <b>(9.638)</b>       |
| <b>Net Defter Değeri</b>       | <b>--</b>           |                 | <b>250.736</b>       |

#### DİPNOT 12- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA İŞLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER

| Maliyet                        | 1 Ocak 2025        | Girişler         | Çıkışlar           | 30 Eylül 2025        |
|--------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| Binalar                        | 669.956            | --               | (669.956)          | --                   |
| Taşıtlar                       | 2.411.342          | --               | (2.411.342)        | --                   |
| <b>Toplam</b>                  | <b>3.081.298</b>   | <b>--</b>        | <b>(3.081.298)</b> | <b>--</b>            |
| <b>Birikmiş Amortisman (-)</b> | <b>1 Ocak 2025</b> | <b>Girişler</b>  | <b>Çıkışlar</b>    | <b>30 Eylül 2025</b> |
| Binalar                        | (102.407)          | (31.430)         | 133.837            | --                   |
| Taşıtlar                       | (320.382)          | (98.330)         | 418.712            | --                   |
| <b>Toplam</b>                  | <b>(422.789)</b>   | <b>(129.760)</b> | <b>552.549</b>     | <b>--</b>            |
| <b>Net Defter Değeri</b>       | <b>2.658.509</b>   |                  | <b>(2.528.749)</b> | <b>--</b>            |

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

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

#### DİPNOT 12- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA İŞLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER, devamı

| Maliyet                  | 1 Nisan 2024 | Girişler         | 30 Eylül 2024    |
|--------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Binalar                  | --           | 378.904          | 378.904          |
| Taşıtlar                 | --           | 1.317.118        | 1.317.118        |
| <b>Toplam</b>            | <b>--</b>    | <b>1.696.022</b> | <b>1.696.022</b> |
| Birikmiş Amortisman (-)  | 1 Nisan 2024 | Girişler         | 30 Eylül 2024    |
| Binalar                  | --           | (71.684)         | (71.684)         |
| Taşıtlar                 | --           | (213.586)        | (213.586)        |
| <b>Toplam</b>            | <b>--</b>    | <b>(285.270)</b> | <b>(285.270)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>--</b>    |                  | <b>1.410.752</b> |

| Kısa vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Kiralama işlemlerinden borçlanmalar                          | --            | 891.927        |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>--</b>     | <b>891.927</b> |

| Uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024   |
|--------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Kiralama işlemlerinden borçlanmalar                          | --            | 1.224.779        |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>--</b>     | <b>1.224.779</b> |

#### DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

|                       | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Ödenecek SGK primleri | 216.833        | 178.045        |
| <b>Toplam</b>         | <b>216.833</b> | <b>178.045</b> |

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

## 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

### DİPNOT 14- ÖZKAYNAKLAR

#### Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yasal ödenmiş sermayesinin ortaklar bazında dökümü ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

| Hissedar                             | 30 Eylül 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         |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>               | <b>100</b>    | <b>30.000.000</b> | <b>100</b>     | <b>15.000.000</b> |
| Sermaye düzeltilmesi olumlu farkları |               | 10.204.794        |                | 8.607.856         |
| <b>Toplam sermaye</b>                |               | <b>40.204.794</b> |                | <b>23.607.856</b> |

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

30 Eylül 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 yöntemle 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2025 (TFRS) | Tarihi Değeri | Enflasyon düzeltmesi etkisi | Endekslenmiş değeri |
|----------------------|---------------|-----------------------------|---------------------|
| Sermaye              | 30.000.000    | 10.204.794                  | 40.204.794          |
| 30 Eylül 2025 (VUK)  | Tarihi değeri | Enflasyon düzeltmesi etkisi | Endekslenmiş değeri |
| Sermaye              | 30.000.000    | 6.481.235                   | 36.481.235          |

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

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

#### DİPNOT 15- HASILAT

|                              | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 | 1 Nisan-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Fon yönetim ücreti gelirleri | 3.371.643                | 2.272.427                  | --                        | --                         |
| Fon yönetim giderleri (-)    | (292.859)                | (58.914)                   | --                        | --                         |
| <b>Toplam</b>                | <b>3.078.784</b>         | <b>2.213.513</b>           | <b>--</b>                 | <b>--</b>                  |

#### DİPNOT 16- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                         | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 | 1 Nisan-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Genel yönetim giderleri | 12.916.390               | 4.680.285                  | 5.577.096                 | 2.985.337                  |
| <b>Toplam</b>           | <b>12.916.390</b>        | <b>4.680.285</b>           | <b>5.577.096</b>          | <b>2.985.337</b>           |

| Niteliklerine göre giderler  | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 | 1 Nisan-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Personel giderleri           | 8.796.345                | 3.268.847                  | 4.373.544                 | 2.250.306                  |
| Faaliyet harcı giderleri     | 885.836                  | 277.715                    | --                        | --                         |
| Üyelik giderleri             | 400.008                  | 81.077                     | 9.313                     | 9.100                      |
| Kiralama gideri              | 343.644                  | 104.982                    | 308.914                   | 289.162                    |
| Vergi gideri                 | 237.537                  | --                         | 130.592                   | 73.217                     |
| Ofis giderleri               | 338.627                  | 125.281                    | 76.230                    | 49.526                     |
| Amortisman ve itfa giderleri | 277.112                  | 44.482                     | 329.780                   | 162.170                    |
| Danışmanlık gideri           | 792.563                  | 279.939                    | 90.765                    | 4.414                      |
| Dışardan sağlanan giderler   | 105.959                  | 33.335                     | 38.863                    | --                         |
| Motorlu taşıt giderleri      | 160.270                  | 88.164                     | 54.872                    | 38.331                     |
| Reklam gideri                | 64.285                   | 25.029                     | --                        | --                         |
| İletişim giderleri           | 35.864                   | 14.243                     | 19.733                    | 15.348                     |
| Diğer giderler               | 478.340                  | 337.191                    | 144.490                   | 93.763                     |
| <b>Toplam</b>                | <b>12.916.390</b>        | <b>4.680.285</b>           | <b>5.577.096</b>          | <b>2.985.337</b>           |

#### DİPNOT 17- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ (GİDERLER)

| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 | 1 Nisan-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Faiz gelirleri                    | 3.669.018                | 694.952                    | 1.849.874                 | 3.357                      |
| Yatırım fonu satış gelirleri      | 1.751.440                | 363.672                    | 2.123.159                 | 1.121.261                  |
| Yatırım fonu değer artışı         | 1.923.126                | 1.518.933                  | --                        | --                         |
| <b>Toplam</b>                     | <b>7.343.584</b>         | <b>2.577.557</b>           | <b>3.973.033</b>          | <b>1.124.618</b>           |

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

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

#### DİPNOT 18- FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

| Finansman giderleri          | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül 2025 | 1 Nisan-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Kira yükümlülüğü faiz gideri | (105.447)                | --                        | (29.673)                  | (23.786)                   |
| <b>Toplam</b>                | <b>(105.447)</b>         | <b>--</b>                 | <b>(29.673)</b>           | <b>(23.786)</b>            |

#### 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.

|                                        | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 487.745        | --             |
| <b>Toplam</b>                          | <b>487.745</b> | <b>--</b>      |

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.

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

|                                            | 1 Ocak<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül 2025 | 1 Nisan<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül 2024 |
|--------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Cari dönem ertelenmiş vergi gelir/(gideri) | (43.773)                | (68.705)                  | 342.439                  | 333.851                   |
| <b>Toplam</b>                              | <b>(43.773)</b>         | <b>(68.705)</b>           | <b>342.439</b>           | <b>333.851</b>            |

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğünün dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

#### DİPNOT 19- GELİR VERGİLERİ, devamı

|                                                                                                     | 30 Eylül 2025      |                             | 31 Aralık 2024     |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|
|                                                                                                     | Geçici             | Ertelenmiş Vergi            | Geçici             | Ertelenmiş Vergi            |
|                                                                                                     | Farklar            | Varlıklar/<br>Yükümlülükler | Farklar            | Varlıklar/<br>Yükümlülükler |
| Maddi duran ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark | 98.046             | (29.414)                    | (16.764)           | 5.028                       |
| TFRS 16 kullanım varlığı                                                                            | --                 | --                          | 541.803            | (162.540)                   |
| Fon değer artışı                                                                                    | (32.207)           | 9.662                       | 40.397             | (12.119)                    |
| İndirilebilir mali zararlar                                                                         | (2.538.407)        | 761.522                     | (3.183.913)        | 955.174                     |
| <b>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, net</b>                                                         | <b>(2.472.568)</b> | <b>741.770</b>              | <b>(2.618.477)</b> | <b>785.543</b>              |

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 oluştuğu dönem ve kullanılabileceği dönemleri gösteren bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Oluştugu yıl  | Kullanılabileceği yıl | 30 Eylül 2025    |
|---------------|-----------------------|------------------|
| 2024          | 2029                  | 2.538.407        |
| <b>Toplam</b> |                       | <b>2.538.407</b> |

#### DİPNOT 20- PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

|                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Nisan-<br>30 Eylül 2024 |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Dönem net karı/ (zararı)           | (7.397.521)              | (4.199.319)               |
| Payların ağırlıklı ortalama sayısı | 300                      | 150                       |
| <b>Pay başına kazanç/(kayıp)</b>   | <b>(24.658,40)</b>       | <b>(27.995,46)</b>        |

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

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 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 Kazançları/(Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

| Parasal olmayan kalemler                                  | 30 Eylül 2025      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>A) Finansal durum tablosu kalemleri</b>                | <b>(5.184.791)</b> |
| Maddi duran varlıklar                                     | 53.583             |
| Maddi olmayan duran varlıklar                             | 62.436             |
| Kullanım hakkı varlıkları                                 | (388.109)          |
| Diğer dönen varlıklar                                     | 18.904             |
| Ertelenmiş vergi varlığı                                  | 159.261            |
| Ödenmiş sermaye                                           | (6.383.194)        |
| Geçmiş yıllar zararları                                   | 1.292.328          |
| <b>B) Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>                | <b>430.512</b>     |
| Hasılat                                                   | (629.447)          |
| Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler                  | 14.615             |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                         | (117.253)          |
| Genel yönetim giderleri (-)                               | 1.062.045          |
| Finansman gelir/giderleri                                 | 100.552            |
| <b>Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları) (A+B)</b> | <b>(4.754.279)</b> |

#### DİPNOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

## 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (“TL”) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

### 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 |                     |                   |
| 30 Eylül 2025 tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                   | 1.139.941        | --                     | --              | 256.219                | 23.122.557          | 6.517             |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                | --               | --                     | --              | --                     | --                  | --                |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 1.139.941        | --                     | --              | 256.219                | 23.122.557          | 6.517             |
| 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.

## 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 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 |                        | Diğer alacaklar |                        |                     |                   |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | İlişkili olmayan taraf | İlişkili taraf  | İlişkili olmayan taraf |                     |                   |
| 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                  | --               | --                     | --              | 321.374                | 15.234.403          | 6.223             |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                | --               | --                     | --              | --                     | --                  | --                |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | --                     | --              | 321.374                | 15.234.403          | 6.223             |
| 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.

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

30 Eylül 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 | 74.472        | 74.472                                      | 74.472           | --                 | --                  |
| Ticari borçlar                       | 74.472        | 74.472                                      | 74.472           | --                 | --                  |

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 | 2.247.104     | 2.247.104                                   | 314.779          | 707.546            | 1.224.779           |
| Ticari borçlar                       | 130.398       | 130.398                                     | 130.398          | --                 | --                  |
| Kiralama işlemlerinden borçlar       | 2.116.706     | 2.116.706                                   | 184.381          | 707.546            | 1.224.779           |

#### 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.

## 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 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 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 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 sürdürmektedir.

### 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.

### 30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 30 Eylül 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 direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal yatırım ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

#### **DİPNOT 24- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

.....