

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

**1 Ocak - 31 Mart 2025 Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar**

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

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6-10
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	10
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	10
DİPNOT 5 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	10
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	11
DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	11
DİPNOT 8 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	11
DİPNOT 9 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	12
DİPNOT 10 TİCARİ BORÇLAR.....	12
DİPNOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	12
DİPNOT 12 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	13-14
DİPNOT 13 DİĞER VARLIKLAR.....	14
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR	14-15
DİPNOT 15 KISA VADELİ BORÇLANMALAR.....	15
DİPNOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	15
DİPNOT 17 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	16
DİPNOT 18 FİNANSMAN GİDERLERİ	16
DİPNOT 19 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	16
DİPNOT 20 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	16
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ.....	17-20
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	21-22
DİPNOT 23 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	22

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	3	20.758.196	5.460
Finansal yatırımlar	4	3.904.715	13.367.983
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5	256.219	282.002
Peşin ödenmiş giderler	6	831.635	216.664
Diğer dönen varlıklar	13	252.489	178.913
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		26.003.254	14.051.022
DURAN VARLIKLAR			
Maddi duran varlıklar	7	350.723	280.160
Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar	8	374.695	214.139
Kullanım hakkı varlıkları	9	2.212.137	2.332.806
Ertelenmiş vergi varlıkları	12	546.764	689.303
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.484.319	3.516.408
TOPLAM VARLIKLAR		29.487.573	17.567.430

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

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)*

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli borçlanmalar	15	28.346	72.129
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	9	684.075	782.654
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	10	321.169	114.422
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	11	361.756	156.232
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	188.839	245.061
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.584.185	1.370.498
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	9	803.742	1.074.727
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		803.742	1.074.727
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.387.927	2.445.225
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	14	15.000.000	15.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	14	5.715.575	5.715.575
Diğer yedekler	14	15.000.000	--
Geçmiş yıllar karları /(zararları)		(5.593.370)	--
Dönem net zararı		(3.022.559)	(5.593.370)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		27.099.646	15.122.205
TOPLAM KAYNAKLAR		29.487.573	17.567.430

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

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHİNDE SORA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)*

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025
Hasılat		--
Satışların maliyeti (-)		--
		--
BRÜT KAR/ (ZARAR)		
Genel yönetim giderleri (-)	16	(3.462.950)
ESAS FAALİYET KARI/ (ZARARI)		(3.462.950)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	17	1.703.779
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)		(1.759.171)
Finansman giderleri (-)	18	(43.183)
Parasal kazanç/(kayıp)	20	(1.077.666)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI/ (ZARARI)		(2.880.020)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		(142.539)
- Dönem vergi gideri	12	--
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri	12	(142.539)
Net dönem karı/ (zararı)		(3.022.559)
Diğer kapsamlı gelir		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		--
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		--
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(3.022.559)
Pay başına kayıp	19	(20.150,39)

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

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHİNDE SORA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir toplamı	Sermaye yedekleri	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye	15.000.000	5.715.575	--	--	--	(5.593.370)	15.122.205
Transferler	--	--	--	--	(5.593.370)	5.593.370	--
Sermaye taahhüt ödemesi ⁽¹⁾	--	--	--	15.000.000	--	--	15.000.000
Net dönem zararı	--	--	--	--	--	(3.022.559)	(3.022.559)
31 Mart 2025 itibarıyla bakiye	15.000.000	5.715.575	--	15.000.000	(5.593.370)	(3.022.559)	27.099.646

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

⁽¹⁾ Şirket, 10 Şubat 2025 tarihli ve 2025/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ödenmiş sermayesini %100 oranında artırarak 15.000.000 TL'den 30.000.000 TL'ye çıkarmaya karar vermiştir. Arttırılan 15.000.000TL tutarındaki sermaye ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve 20 Mart 2025 tarihinde ödenmiştir. Ancak, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sermaye artırımını henüz tescil edilmediğinden, ilgili tutar geçici olarak özkaynaklar altında "sermaye yedekleri" hesabında izlenmektedir.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHİNDE SORA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)*

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025
Esas Faaliyetlerden Nakit Akışları		
Net dönem karı (zararı) (+/-)		(3.022.559)
Dönem Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	7,8	34.145
Kullanım hakkı varlığı amortismanı ile ilgili düzeltmeler	9	120.669
Kullanım hakkı varlığı faizi ile ilgili düzeltmeler	18	43.183
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-/+)	17	(688.097)
Gerçeğe uygun değer (kayıpları)/kazançları ile ilgili düzeltmeler (+/-)	17	(4.716)
Diğer alacaklardaki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)	5	25.783
Ticari borçlardaki artış / azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)	10	206.747
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)	5	(56.222)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)	6	(614.971)
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler (+/-)	12	142.539
Diğer nakit girişleri/ çıkışları (+/-)		131.948
Esas Faaliyetlerden Net Nakit Akışı (+/-)		(3.681.551)
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından nakit çıkışları	7,8	(265.264)
Finansal varlık satımlarından kaynaklanan nakit girişleri		11.731.649
Finansal varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları (-)		(3.899.999)
Alınan faiz (+)	17	688.097
Parasal kazanç kayıp		1.359.190
Yatırım Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı (+/-)		9.613.673
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		
Nakdi sermaye taahhüt ödemesi		15.000.000
Kiralama yükümlülüğü ödemeleri (-)	9,18	(163.852)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		198.304
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları (-)		(213.339)
Finansman Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı (+/-)		14.821.113
Nakitteki Enflasyon Etkisi		(499)
Kur Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safi Artış / (Azalış) (+/-)		20.752.736
Nakit ve Nakit Benzeri Değerlerdeki Safi Artış/(Azalış) (+/-)		20.752.736
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	5.460
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	3	20.758.196

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

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 150 paya ayrılmış toplam 15.000.000 Türk lirası 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:

	31 Mart 2025	
	TL	(%)
Gökmen Kurt	7.500.000	50
İlker Sırtkaya	7.500.000	50
Toplam ödenmiş sermaye	15.000.000	100

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 6’dır.

Kurul’un 4 Aralık 2024 tarihli onayı ile, Han Portföy tarafından nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyleri işletmek amacıyla Han Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu kurulmuştur.

Özet Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, 29 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir.

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Ölçüm ve Raporlama Para Birimi

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

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. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31 Mart 2025	2.954,69	1,00000	%250
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063	%291
31 Mart 2024	2.139,47	1,38104	%309

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.

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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 20).

İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Şirket, 28 Mart 2024 tarihinde kurulmuş ve faaliyetlerine 1 Nisan 2024 tarihinde başlamıştır. Dolayısıyla, 31 Mart 2025 tarihli finansal durum tablosu ve ilgili dipnotları 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ve dipnotları ile karşılaştırmalı olarak sunulmuş, ancak 1 Ocak -31 Mart 2025 ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akım tablosu ile ilgili dipnotları karşılaştırmalı dönemi olan 1 Ocak- 31 Mart 2024 ara hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

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.

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.

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durum ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

- TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Aşağıda belirtilen TFRS 9 ve TFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile TFRS 18 ve TFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	20.671.265	5.460
- Vadeli mevduatlar ⁽¹⁾	20.641.301	--
- Vadesiz mevduatlar	29.964	5.460
Diğer hazır değerler ⁽²⁾	86.931	--
Toplam	20.758.196	5.460

⁽¹⁾ 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadeli mevduat hesapları 1 yıla kadar vadeli olup, Türk lirası cinsindendir ve yıllık ortalama faiz oranı %37,13'tür.

⁽²⁾ Diğer hazır değerler, dönem içinde kredi kartı ödemeleri sırasında oluşan fazla ödemeleri içermektedir.

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Yatırım fonları	3.899.999	3.904.715	3.904.715
Toplam	3.899.999	3.904.715	3.904.715

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Yatırım fonları	13.020.478	13.367.983	13.367.983
Toplam	13.020.478	13.367.983	13.367.983

DİPNOT 5 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, diğer alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar:	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	256.219	282.002
Toplam	256.219	282.002
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar:	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	185.015	244.412
Diğer borçlar	3.824	649
Toplam	188.839	245.061

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	21.635	216.664
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	810.000	--
Toplam	831.635	216.664

⁽¹⁾ Gelecek aylara ait giderler, Şirket'in SPK finansal faaliyet harcından oluşmaktadır.

DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2024	İlaveler	31 Mart 2025
Maliyet değeri:			
Demirbaşlar	328.454	94.078	422.532
Toplam	328.454	94.078	422.532
Eksi: Birikmiş amortisman			
Demirbaşlar	(48.294)	(23.515)	(71.809)
Toplam	(48.294)	(23.515)	(71.809)
Net defter değeri	280.160		350.723

DİPNOT 8 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2024	İlaveler	31 Mart 2025
Maliyet değeri:			
Haklar	228.474	171.186	399.660
Toplam	228.474	171.186	399.660
Eksi: Birikmiş itfa			
Haklar	(14.335)	(10.630)	(24.965)
Toplam	(14.335)	(10.630)	(24.965)
Net defter değeri	214.139		374.695

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	31 Aralık 2024	İlaveler	31 Mart 2025
Maliyet değeri:			
Binalar	587.877	--	587.877
Taşıtlar	2.115.920	--	2.115.920
Toplam	2.703.797	--	2.703.797
Eksi: Birikmiş amortisman			
Binalar	(89.861)	(26.958)	(116.819)
Taşıtlar	(281.130)	(93.711)	(374.841)
Toplam	(370.991)	(120.669)	(491.660)
Net defter değeri	2.332.806		2.212.137
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar		684.075	782.654
Toplam		684.075	782.654
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kiralama işlemlerinden borçlanmalar		803.742	1.074.727
Toplam		803.742	1.074.727

DİPNOT 10 - TİCARİ BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	321.169	114.422
Toplam	321.169	114.422

Ticari borçların tamamı kısa vadeli olup ortalama vadeleri yaklaşık 15 gündür.

DİPNOT 11 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar:	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek SGK primleri	361.756	156.232
Toplam	361.756	156.232

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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.

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:

	31 Mart 2025
Cari dönem ertelenmiş vergi gelir/gideri	(142.539)
Toplam	(142.539)

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

	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlık/ (yükümlülükleri)	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlık/ (yükümlülükleri)
	31 Mart 2025	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Maddi duran ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	23.746	(7.124)	(14.710)	4.412
TFRS 16 kullanım hakkı varlığı	724.320	(217.296)	475.425	(142.627)
Fon değer artışı	(32.207)	9.662	35.448	(10.634)
İndirilebilir mali zararlar	(2.538.407)	761.522	(2.793.841)	838.152
Toplam	(1.822.548)	546.764	(2.297.678)	689.303

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ, devamı

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	31 Mart 2025
2024	2029	2.538.407
Toplam		2.538.407

DİPNOT 13- DİĞER VARLIKLAR

Diğer kısa vadeli varlıklar:	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İndirilecek Katma Değer Vergileri (KDV)	252.489	178.913
Toplam	252.489	178.913

DİPNOT 14 – ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yasal ödenmiş sermayesinin ortaklar bazında dökümü ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	TL	(%)	TL	(%)
Gökmen Kurt	7.500.000	50%	7.500.000	50%
İlker Sırtkaya	7.500.000	50%	7.500.000	50%
Toplam ödenmiş sermaye	15.000.000		15.000.000	
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	5.715.575		5.715.575	
Düzeltilmiş sermaye	20.715.575		20.715.575	

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 15.000.000TL tutarında olan sermayesi beheri 100.000TL değerinde 150 adet nama yazılı paya ayrılmıştır.

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.

Şirketin başlangıç sermayesi (çıkarılmış sermaye), beheri 100.000 Türk lirası değerinde 150 paya ayrılmış toplam 15.000.000TL değerindedir. Bu payların tamamı nama yazılıdır. Şirketin tüm hisse sahipleri aynı eşit haklara sahip olup herhangi bir hisse sahibine bir imtiyaz tanınmamıştır.

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 – ÖZKAYNAKLAR, devamı

Sermaye yedekleri

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

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 tablolarındaki kar üzerinden temettü avansı ödenebilir.

DİPNOT 15 – KISA VADELİ BORÇLANMALAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kredi kartlarına borçlar	28.346	72.129
Toplam	28.346	72.129

DİPNOT 16 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2025
Personel giderleri	(2.201.335)
Faaliyet harcı giderleri	(268.803)
Üyelik giderleri	(267.232)
Danışmanlık giderleri	(201.000)
Amortisman ve itfa giderleri	(154.814)
Vergi gideri	(93.818)
Ofis giderleri	(89.864)
Kiralama gideri	(37.119)
Motorlu taşıt giderleri	(33.979)
Dışardan sağlanan giderler	(25.745)
İletişim giderleri	(7.625)
Diğer giderler	(81.616)
Toplam	(3.462.950)

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)***DİPNOT 17 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2025
Faiz gelirleri	688.097
Yatırım fonu satış gelirleri	1.010.966
Yatırım fonu değer artışı	4.716
Toplam	1.703.779

DİPNOT 18 - FİNANSMAN GİDERLERİ

a) Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2025
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz giderleri	(43.183)
Toplam	(43.183)

DİPNOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

	1 Ocak - 31 Mart 2025
Dönem net zararı	(3.022.559)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı	150
Pay başına kayıp	(20.150,39)

DİPNOT 20 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**Parasal Olmayan Kalemler**

Finansal durum tablosu kalemleri	(1.090.469)
Finansal yatırımlar	(3.241)
Maddi duran varlıklar	13.157
Maddi olmayan duran varlıklar	14.917
Kullanım hakkı varlıkları	138.680
Ödenmiş sermaye	(1.509.415)
Geçmiş yıllar zararları	255.433
Kar veya zarar tablosu kalemleri	12.803
Genel yönetim giderleri	43.940
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	148
Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler	(55.981)
Finansman gelir/giderleri	24.696
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(1.077.666)

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ

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.

Sermaye Riski Yönetimi ve Sermaye Yeterliliği Gerekliklikleri

Şirket, Tebliğ Seri: V No: 34’e uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir. Söz konusu Tebliğ’e göre portföy yönetim şirketleri de bu tebliğin hükümlerine tabi olup söz konusu şirketlerin öz sermayeleri, Tebliğ Seri: V No: 34’te getirilen değerlendirme hükümleri çerçevesinde, değerlendirme günü itibarıyla hazırlanmış bilançolarında yer alan ve net aktif toplamının ortaklık tarafından karşılanan kısmını ifade eden tutarların yer aldığı grubu oluşturur.

SPK’nın Seri: V No: 34 sayılı Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği’nin 25. maddesine istinaden Portföy Yönetimi Şirketleri sermaye yeterliliklerini aynı tebliğin düzenlemelerine göre hesaplamak ve SPK’ya bildirmekle yükümlüdür. Seri: V No: 34 sayılı tebliğin 4. maddesine göre portföy yönetimi şirketlerinin sermaye yeterliliği tabanı, Tebliğ Seri: V No: 34’ün 3. maddesi uyarınca hesaplanan öz sermayelerinden maddi ve maddi olmayan duran varlıkların net tutarı, borsalarda ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görenler hariç olmak üzere, değer düşüklüğü karşılığı ve sermaye taahhütleri düşüldükten sonra kalan finansal duran varlıklar ve diğer duran varlıklar ile müşteri sıfatı ile olsa dahi, personelden, ortaklardan, iştiraklerden, bağlı ortaklıklardan ve sermaye, yönetim ve denetim açısından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili bulunan kişi ve kurumlardan olan teminatsız alacaklar ile bu kişi ve kurumlar tarafından ihraç edilmiş ve borsalarda ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçları tutarlarının indirilmesi suretiyle bulunan tutarı ifade eder.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket ilgili sermaye yeterlilikleri gereklikliklerini yerine getirmektedir.

Kredi riski

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.

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ, devamı

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer	İlişkili taraf	Diğer	Finansal yatırımlar	Banka mevduatları	
31 Mart 2025 Rapor tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A + B + C + D + E)	--	--	--	256.219	3.904.715	20.671.265	
- Riskin teminatlarla güvence altına alınan kısmı	--	--	--	--	--	--	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	256.219	3.904.715	20.671.265	
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	
- Teminat, vs ile güvence altına alınan kısmı	--	--	--	--	--	--	
D. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ, devamı

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Finansal yatırımlar	Banka mevduatları
	İlişkili taraf	Diğer	İlişkili taraf	Diğer		
31 Aralık 2024 Rapor tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A + B + C + D + E)	--	--	--	282.002	13.367.983	5.460
- Riskin teminatlarla güvence altına alınan kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	282.002	13.367.983	5.460
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınan kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

Likidite riski

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

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

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ, devamı

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarı ile türev niteliği taşımayan finansal yükümlülüklerinin indirgenmemiş nakit akımları vade tarihine kadar geçen süreler dikkate alınarak aşağıdaki şekilde gösterilmiştir:

31 Mart 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan Kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.808.986	1.808.986	487.069	518.175	803.742
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.487.817	1.487.817	165.900	518.175	803.742
Ticari borçlar	321.169	321.169	321.169	--	--

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan Kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.971.803	1.971.803	276.214	620.862	1.074.727
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.857.381	1.857.381	161.792	620.862	1.074.727
Ticari borçlar	114.422	114.422	114.422	--	--

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 pozisyonu riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli araçlar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.487.817	1.857.381
Toplam	1.487.817	1.857.381

Döviz kuru riski

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

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

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların gerçeğe uygun değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

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

Finansal Aktifler

Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmiştir.
- 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.

Finansal Pasifler

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.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların gerçeğe uygun değer ölçümlerini her finansal araç sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

Gerçeğe uygun değeri ile sınıflandırılmış finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Mart 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım fonları	3.904.715	3.904.715	--	--
Toplam	3.904.715	3.904.715	--	--

HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI), devamı

Finansal varlıklar	31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım fonları	13.020.478	13.020.478	--	--
Toplam	13.020.478	13.020.478	--	--

DİPNOT 23- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

.....