



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# [ILN] - İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FOLKART BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ETF, Fund Financial Report Unconsolidated 2025 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



Independent Audit Company	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Partial Positive

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Folkart Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Sınırlı Olumlu Görüş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Folkart Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 1 Ocak - 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, aşağıdaki Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı paragrafında açıklanan hususun finansal tablolar üzerindeki etkisi hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar 2.4 ve 19 nolu dipnotlarda detaylı olarak açıklandığı üzere, Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde 28 Eylül 2024 tarihinde yapılmış olan değişikliğe istinaden Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulamasına istinaden, 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunda yer alan taşınmazlar için TMS 12 "Gelir Vergileri" hükümleri uyarınca hesaplanan 10.275.652 TL tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2024 tarihli geçmiş yıl finansal tablolarına yansıtılmamış olup 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu ertelenmiş vergi yükümlülüğü önceki dönemde muhasebeleştirilmiş olsaydı, dönem karı ve geçmiş yıl karları sırasıyla 10.275.652 TL daha yüksek ve 10.275.652 TL daha düşük olacaktı.

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

#### 3. Kilit Denetim Konuları

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konu haricinde tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir diğer kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

#### 4. Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Kurucu yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

#### **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Fon'un bağlı olduğu şemsiye fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Gökçe Yaşar Temel, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Mart 2026

## Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2025	Previous Period 31.12.2024
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	15	500.719	22.713
Cash and Cash Equivalents Provided As Warranty	7	0	0
Reverse Repo Receivables	5	0	0
Settlement Receivables	6	0	0
Other receivables	6	35.274.874	42.573.623
Financial assets	9	890.137	3.185.578
Other assets	11	414.400.000	396.100.000
<b>Total assets</b>		<b>451.065.730</b>	<b>441.881.914</b>
<b>LIABILITIES</b>			
Payables From Repo Transactions	5	0	0
Payables From Settlement	6	0	0
Loans Received	6	0	0
Financial liabilities		0	0
Other Liabilites	16,6	16.954.590	353.362
<b>TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED)</b>		<b>16.954.590</b>	<b>353.362</b>
<b>TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE</b>		<b>434.111.140</b>	<b>441.528.552</b>

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 31.12.2025	Previous Period 01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Interest Income	11	0	0
Dividend Income	11	0	0
Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities	11	28.225.425	17.868.773
Unrealized Gains (Losses) Relating to Financial Assets And Liabilities	11	42.863.359	149.082.062
Other Income from Operating Activities	12	11.935.567	7.357.549
<b>OPERATING INCOME</b>		<b>83.024.351</b>	<b>174.308.384</b>
Management Fees	8	-2.232.453	-2.988.970
Performance Fees	8	0	0
Custody Fees	8	-492.137	-478.169
MKK Fees	8	0	0
Audit Fees	8	-90.698	-77.350
Advisory Fees	8	-315.991	-38.167
Capital Market Board Fees	8	-88.188	-82.181
Commission and Other Transaction Fees	8	0	0
Other Expenses from Operating Activities	8, 12	-18.324.329	-3.569.397
<b>OPERATING EXPENSES (-)</b>		<b>-21.543.796</b>	<b>-7.234.234</b>
<b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>61.480.555</b>	<b>167.074.150</b>
<b>NET PROFIT (LOSS)</b>		<b>61.480.555</b>	<b>167.074.150</b>
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
<b>INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE</b>		<b>61.480.555</b>	<b>167.074.150</b>

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 31.12.2025	Previous Period 01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>69.375.973</b>	<b>12.414.497</b>
Net Current Profit (Loss)		61.480.555	167.074.150
<b>ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)</b>		<b>-27.241.816</b>	<b>-149.082.062</b>
Adjustments For Impairment Loss or Reversal Of Impairment Loss		0	0
Adjustments for provisions		15.621.543	0
Adjustments For Interest Income And Expense	11	0	0
Adjustments for unrealised foreign exchange losses ( gains)		0	0
Adjustments for fair value losses (gains)		-42.863.359	-149.082.062
<b>CHANGES IN WORKING CAPITAL</b>		<b>35.137.234</b>	<b>-5.577.591</b>
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		7.298.749	-42.567.058
Adjustments for increase (decrease) in payables		979.685	281.229
Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital		26.858.800	36.708.238
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS</b>		<b>69.375.973</b>	<b>12.414.497</b>
Dividend Received	11	0	0
Interest received	11	0	0
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>		<b>-68.897.967</b>	<b>-12.424.126</b>
Cash inflows from fund unit issue		28.250.000	33.375.135
Cash Outflows Arising from Fund Unit Repayments		-87.147.967	-38.799.261
Other inflows (outflows) of cash		-10.000.000	-7.000.000
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b>		<b>478.006</b>	<b>-9.629</b>
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		478.006	-9.629
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>	15	<b>22.713</b>	<b>32.342</b>
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>	15	<b>500.719</b>	<b>22.713</b>

## Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 31.12.2025	Previous Period 01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Statement of Change in Total Value/Net Asset Value</b>			
<b>TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD</b>	16	<b>441.528.552</b>	<b>286.878.528</b>
<b>Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value</b>	16	<b>51.480.555</b>	<b>160.074.150</b>
Fund Unit Issues (+)	16	28.250.000	33.375.135
Fund Unit Repayments (-)	16	-87.147.967	-38.799.261
<b>TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD</b>		<b>434.111.140</b>	<b>441.528.552</b>