



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[RG4] - RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FIRAT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2025 Bağımsız Denetim Raporu



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasaları - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Pe-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu") Yönetim Kurulu'na

Giriş

Pe-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemine ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Okan Öz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Ağustos 2025

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	7.986	8.830
Diğer Alacaklar	6	715.624	701.872
Finansal Varlıklar	17	1.836.126.650	1.801.883.217
Diğer Varlıklar	8,18	449.550.420	449.474.092
TOPLAM VARLIKLAR		2.286.400.680	2.252.068.011
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Repo Borçları	5	76.049.683	154.848.924
Diğer Borçlar	5,16	12.775.536	14.887.432
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		88.825.219	169.736.356
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		2.197.575.461	2.082.331.655

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Faiz Gelirleri	11	137.523	0		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	11	306.346	160.718		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	79.312.662	171.617.610		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	1.517.544	1.102.199		
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		81.274.075	172.880.527		
Yönetim Ücretleri	7	-5.825.842	-4.496.896		
Saklama Ücretleri	7	-864.269	-532.797		
Denetim Ücretleri	7	-61.493	-52.128		
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	7	-330.500	-41.011		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	12	-676.768	-371.256		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-7.758.872	-5.494.088		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		73.515.203	167.386.439		
FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	16	4.017.094			
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		77.532.297	167.386.439		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0		
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		77.532.297	167.386.439		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-37.712.353	-542.846
Net Dönem Karı (Zararı)		77.532.297	167.386.439
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-83.467.279	-171.615.223
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	-4.154.617	2.387
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-79.312.662	-171.617.610
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-31.843.387	3.688.325
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler		-13.752	-24.037
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		-76.822.536	4.120.785
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		44.992.901	-408.423
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-37.778.369	-540.459
Alınan Faiz	11	137.523	-2.387
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-71.507	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		37.711.509	-1
Kredi Ödemeleri		0	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		37.711.509	-1
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-844	-542.847
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-844	-542.847
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20	8.830	655.641
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20	7.986	112.794

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		2.082.331.655	1.437.000.603
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)		77.532.297	167.386.439
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		37.711.509	-1
Katılma Payı İade Tutarı (-)		0	0
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		2.197.575.461	1.604.387.041