



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[GF3] - FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

GF3 2025 Bağımsız Denetimden Geçmiş Ara Dönem Finansal Rapor



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	HSY DANIŞMANLIK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

01 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA

SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

Genel Kurulu'na

Giriş

Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihli finansal durum tablosu ile 01 Ocak – 30 Haziran 2025 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 tablolarının 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 Türkiye Muhasebe Standardı 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı bağımsız denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Bağımsız 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 denetim kapsamında 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 bildirmekteyiz.

Diğer Hususlar

Fon'un 31.12.2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 25 Mart 2025 tarihli denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişkitedeki ara dönem finansal bilgilerin, Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Bu sınırlı bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Özkan Cengiz'dir.

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Member, Crowe Global

Özkan Cengiz

Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

İstanbul, 14 Ağustos 2025

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	70.753	157.268
Diğer Alacaklar	5	2.545	2.545
TOPLAM VARLIKLAR		73.298	159.813
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	52.268	25.278
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		52.268	25.278
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		21.030	134.535

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	12	2.145			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	12	41.836	4.121		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	-20.158	24.393		
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		23.823	28.514		
Yönetim Ücretleri	8	-774	-1.190		
Saklama Ücretleri	8	-101.183	-33.923		
Denetim Ücretleri	8	-22.189	-20.636		
Kurul Ücretleri	8	-6	-10		
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8		-2.566		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	-13.176	-8.431		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-137.328	-66.756		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-113.505	-38.242		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		-113.505	-38.242		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		-113.505	-38.242		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-86.515	-237.473
Net Dönem Karı (Zararı)		-113.505	-38.242
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		18.013	24.393
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	-2.145	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12	20.158	
Kar (Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler			24.393
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		6.832	-223.624
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	5	26.990	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	19	-20.158	-223.624
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-88.660	-237.473
Alınan Faiz	12	2.145	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	250.000
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	0	250.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-86.515	12.527
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-86.515	12.527
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		157.268	
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		70.753	12.527

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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)		134.535	
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	-113.505	-35.697
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10		250.000
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		21.030	214.303