



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[NGA] - INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
FİNANSAL DURUM BİLDİRİMİ



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PKF ADAY BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

INVEO PORTFÖY NGA- BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer\Net Varlık Değeri Tablosunun İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Inveo Portföy Nga- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer\net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan ``Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)'' ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Inveo Portföy Nga- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer\net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'nin (``Kurucu'') bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

İstanbul, 14 Ağustos 2025

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.

(A Member Firm of PKF International)

Yunus Can Çarpatan

Sorumlu Denetçi

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	21	0	7
Diğer Alacaklar	5	180.063	92.640
Finansal Varlıklar	19	249.010	251.148
TOPLAM VARLIKLAR		429.073	343.795
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	132.662	82.010
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		132.662	82.010
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		296.411	261.785

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	12	14.989			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	12	30.351			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	12.594			
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	226.504			
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		284.438	0		
Yönetim Ücretleri	8	-2.881			
Saklama Ücretleri	8	-89.871			
Denetim Ücretleri	8	-48.469			
Kurul Ücretleri	8	-29			
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	-22.096			
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	-40.840			
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-204.186	0		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		80.252	0		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		80.252	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		80.252	0		

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		45.618	0
Net Dönem Karı (Zararı)		80.252	
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-27.583	0
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	-14.989	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12	-12.594	
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-22.040	0
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler		-87.423	
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	5	50.652	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	19	14.731	
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		30.629	0
Alınan Faiz	12	14.989	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-45.625	0
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	-45.625	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-7	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-7	0
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		7	0
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21	0	0

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)	10	261.784	
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	80.252	
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	-45.625	
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)	10	296.411	0