



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[IN9] - INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NEFES EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
FİNANSAL RAPOR BİLDİRİMİ



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

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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETÇİ RAPORU

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Nefes Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu

Inveo Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Giriş

Nefes Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir 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 Standartları'na 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.

İstanbul, 14 Ağustos 2025

PKF Aday Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

(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			
Diğer Alacaklar	5	0	256.394
Finansal Varlıklar	19	17.813.928	17.832.767
TOPLAM VARLIKLAR		17.813.928	18.089.161
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	102.497	37.775
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		102.497	37.775
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		17.711.431	18.051.386

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	17.916	5.028		
Temettü Gelirleri	12	0	0		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	12	28.678	26.843		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	11.287	28.943		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	137	92.213		
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		58.018	153.027		
Yönetim Ücretleri		-185.040	-2.659		
Saklama Ücretleri	8	-97.288	-61.503		
Denetim Ücretleri	8	-50.674	-15.318		
Danışmanlık Ücretleri		0	-3.486		
Kurul Ücretleri	8	-1.779			
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	-22.101	0		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	-40.922	-40.784		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-397.804	-123.750		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-339.786	29.277		
FİNANSMAN GİDERLERİ (-)		0	-260		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		-339.786	29.017		
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi					
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0		
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		-339.786	29.017		

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		170	54.221
Net Dönem Karı (Zararı)		-339.786	29.017
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-29.203	-126.184
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	-17.916	-5.028
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12	-11.287	-28.943
Kar (Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		0	-92.213
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		351.243	146.360
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	256.394	-37.751
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	5	64.722	24.391
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	19	30.127	159.720
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-17.746	49.193
Alınan Faiz	12	17.916	5.028
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-170	5.273
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10		5.273
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	-170	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		0	59.494
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		0	59.494
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		0	0
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		0	59.494

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	18.051.387	242.363
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	-339.786	29.017
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	-170	5.273
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		17.711.431	276.653