



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# [IIY] - İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BEŞİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama  
Finansal Rapor



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

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Bağımsız Denetim Kuruluşu | PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. |
| Denetim Türü              | Sürekli   |
| Denetim Sonucu            | Olumlu  |

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci 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, 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. Görüşün Dayanağı

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, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir 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 arasında, 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 Yüklölükler

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 bağı olduğı 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, 30 Mart 2026

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|   | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>31.12.2025 | Önceki Dönem<br>31.12.2024 |
|---|------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>                               |                  |                          |                            |
| <b>VARLIKLAR</b>  |                  |                          |                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri   | 15               | 96.822                   | 10.693                     |
| Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri                            | 7                | 0                        | 0                          |
| Ters Repo Alacakları  | 5                | 0                        | 0                          |
| Takas Alacakları  | 6                | 0                        | 0                          |
| Diğer Alacaklar   | 6                | 4.610.185                | 3.566.820                  |
| Finansal Varlıklar  | 9                | 2.387.899.955            | 1.610.009.111              |
| Diğer Varlıklar   | 11               | 118.197.000              | 194.961.000                |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>   |                  | <b>2.510.803.962</b>     | <b>1.808.547.624</b>       |
| <b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  |                  |                          |                            |
| Repo Borçları   | 5                | 0                        | 0                          |
| Takas Borçları  | 6                | 0                        | 0                          |
| Krediler  | 6                | 0                        | 0                          |
| Finansal Yükümlülükler  |                  | 0                        | 0                          |
| Diğer Borçlar   | 6                | 5.705.807                | 3.203.332                  |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)</b> |                  | <b>5.705.807</b>         | <b>3.203.332</b>           |
| <b>TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)</b>                              |                  | <b>2.505.098.155</b>     | <b>1.805.344.292</b>       |

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|   | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2025 - 31.12.2025 | Önceki Dönem<br>01.01.2024 - 31.12.2024 |
|---|------------------|---------------------------------------|---|
| <b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>               |                  |                                       |   |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>   |                  |                                       |   |
| Faiz Gelirleri  | 11               | 179.706.339                           | 33.994.354                              |
| Temettü Gelirleri   | 11               | 0                                     | 0                                       |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar   | 11               | 180.949.827                           | -38.993.117                             |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar | 11               | 311.805.439                           | 356.761.722                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                  | 12               | 56.800.385                            | 69.923.755                              |
| <b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>                                      |                  | <b>729.261.990</b>                    | <b>421.686.714</b>                      |
| Yönetim Ücretleri   | 8                | -4.106.106                            | -3.041.539                              |
| Performans Ücretleri  | 8                | 0                                     | 0                                       |
| Saklama Ücretleri   | 8                | -2.379.142                            | -1.746.573                              |
| MKK Ücretleri   | 8                | 0                                     | 0                                       |
| Denetim Ücretleri   | 8                | -90.698                               | -71.401                                 |
| Danışmanlık Ücretleri   | 8                | -2.873.937                            | -266.967                                |
| Kurul Ücretleri   | 8                | -431.503                              | -319.312                                |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri                                   | 8                | 0                                     | 0                                       |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                  | 8, 12            | -19.626.741                           | -9.035.510                              |
| <b>ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>                                  |                  | <b>-29.508.127</b>                    | <b>-14.481.302</b>                      |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                                  |                  | <b>699.753.863</b>                    | <b>407.205.412</b>                      |
| <b>NET DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                                      |                  | <b>699.753.863</b>                    | <b>407.205.412</b>                      |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                   |                  |                                       |   |
| <b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)</b>           |                  | <b>699.753.863</b>                    | <b>407.205.412</b>                      |

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|   | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2025 - 31.12.2025 | Önceki Dönem<br>01.01.2024 - 31.12.2024 |
|---|------------------|---------------------------------------|---|
| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>  |                  |                                       |   |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>  |                  | <b>86.129</b>                         | <b>-43.425</b>                          |
| Net Dönem Karı (Zararı)   |                  | 699.753.863                           | 407.205.412                             |
| <b>NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER</b>  |                  | <b>-491.511.778</b>                   | <b>-390.756.076</b>                     |
| Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler   |                  | 0                                     | 0                                       |
| Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler  | 11               | -179.706.339                          | -33.994.354                             |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler  |                  | 0                                     | 0                                       |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler   |                  | -311.805.439                          | -356.761.722                            |
| Kar (Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler   |                  | 0                                     | 0                                       |
| <b>İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER</b>  |                  | <b>-387.862.295</b>                   | <b>-50.487.115</b>                      |
| Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler   |                  | -1.043.365                            | -1.353.460                              |
| Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler   |                  | 2.502.475                             | -394.343                                |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler                                |                  | -389.321.405                          | -48.739.312                             |
| <b>FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR</b>   |                  | <b>-179.620.210</b>                   | <b>-34.037.779</b>                      |
| Alınan Temettü  | 11               | 0                                     | 0                                       |
| Alınan Faiz   | 11               | 179.706.339                           | 33.994.354                              |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>  |                  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                                |
| Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit   |                  | 0                                     | 0                                       |
| Kredi Ödemeleri   |                  | 0                                     | 0                                       |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b> |                  | <b>86.129</b>                         | <b>-43.425</b>                          |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>  |                  | <b>86.129</b>                         | <b>-43.425</b>                          |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>   | 15               | <b>10.693</b>                         | <b>54.118</b>                           |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>   | 15               | <b>96.822</b>                         | <b>10.693</b>                           |

## Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|   | Dipnot Referansı | Cari Dönem              | Önceki Dönem            |
|---|------------------|-------------------------|-------------------------|
|   |                  | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| <b>Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu</b>       |                  |                         |                         |
| <b>TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)</b>         | 16               | <b>1.805.344.292</b>    | <b>1.398.138.880</b>    |
| <b>Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)</b> | 16               | <b>699.753.863</b>      | <b>407.205.412</b>      |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                               | 16               | 0                       | 0                       |
| Katılma Payı İade Tutarı (-)                                | 16               | 0                       | 0                       |
| <b>TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)</b>        |                  | <b>2.505.098.155</b>    | <b>1.805.344.292</b>    |