



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[UNC] - İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÜÇÜNCÜ 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 Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü 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, aşağıdaki Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı paragrafında açıklanan hususun finansal tablolar üzerindeki etkisi hariç olmak üzere, 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. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar 2.4 ve 19 nolu dipnotlarda detaylı olarak açıklandığı üzere, Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde 28 Eylül 2024 tarihinde yapılmış olan değişikliğe istinaden Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulamasına istinaden, 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunda yer alan taşınmazlar için TMS 12 "Gelir Vergileri" hükümleri uyarınca hesaplanan 14.860.329 TL tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2024 tarihli geçmiş yıl finansal tablolarına yansıtılmamış olup 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu ertelenmiş vergi yükümlülüğü önceki dönemde muhasebeleştirilmiş olsaydı, dönem karı ve geçmiş yıl karları sırasıyla 14.860.329 TL daha yüksek ve 14.860.329 TL daha düşük olacaktı.

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

3. Kilit Denetim Konuları

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konu haricinde tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir diğer 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 arasından, 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 Yükümlülükler

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 bağlı olduğu 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, 31 Mart 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	15	50.344	192.835
Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri	7	0	0
Ters Repo Alacakları	5	0	0
Takas Alacakları	6	0	0
Diğer Alacaklar	6	79.082.888	89.068.323
Finansal Varlıklar	9	23.838.987	27.591.328
Diğer Varlıklar	11	1.031.890.000	751.685.000
TOPLAM VARLIKLAR		1.134.862.219	868.537.486
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Repo Borçları	5	0	0
Takas Borçları	6	0	0
Krediler	6	0	0
Diğer Borçlar	6,16	46.543.970	1.532.995
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		46.543.970	1.532.995
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		1.088.318.249	867.004.491

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir 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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	11	0	0
Temettü Gelirleri	11	0	0
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	20.601.607	15.925.095
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	278.496.360	262.462.757
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	50.590.018	24.964.470
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		349.687.985	303.352.322
Yönetim Ücretleri	8	-19.146.465	-13.806.636
Performans Ücretleri	8	0	0
Saklama Ücretleri	8	-1.038.268	-739.033
MKK Ücretleri	8	0	0
Denetim Ücretleri	8	-90.698	-77.350
Danışmanlık Ücretleri	8	-202.408	-86.300
Kurul Ücretleri	8	-196.464	-147.513
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	8, 12	-3.843.914	-1.016.036
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-24.518.217	-15.872.868
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		325.169.768	287.479.454
FİNANSMAN GİDERLERİ (-)		-44.086.992	0
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		281.082.776	287.479.454
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		281.082.776	287.479.454

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		59.626.527	60.143.946
Net Dönem Karı (Zararı)		281.082.776	287.479.454
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-234.409.368	-262.462.757
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler		44.086.992	0
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	11	0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler		-278.496.360	-262.462.757
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		12.953.119	35.127.249
Alacaklardaki (Artış) Azalışla ilgili Düzeltmeler		9.985.435	4.828.099
Borçlardaki Artış (Azalışla) ilgili Düzeltmeler		923.983	212.210
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) ilgili Düzeltmeler		2.043.701	30.086.940
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		59.626.527	60.143.946
Alınan Temettü	11	0	0
Alınan Faiz	11	0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-59.769.018	-59.989.581
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		231.047	10.419
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit		-65	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-60.000.000	-60.000.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-142.491	154.365
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-142.491	154.365
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15	192.835	38.470
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15	50.344	192.835

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
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)	16	867.004.491	639.514.618
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	16	281.082.776	287.479.454
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	16	231.047	10.419
Katılma Payı İade Tutarı (-)	16	-60.000.065	-60.000.000
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)	16	1.088.318.249	867.004.491