



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[GF2] - ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide 2025 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

GF2 31.12.2025 Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Sektör ve Yatırım Araştırma Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

| | |
|---------------------------|--|
| Bağımsız Denetim Kuruluşu | HSY DANIŞMANLIK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. |
| Denetim Türü | Sürekli |
| Denetim Sonucu | Olumlu |

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

(ESKİ UNVANI: FONERIA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

01 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

One Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

(Eski Unvanı: Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu)

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

One Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile 01 Ocak – 31 Aralık 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 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 ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na 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 *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle 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.

Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Kurucunun ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

One Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu"); 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 Fon Yönetimi; 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 fonun sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve 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 bir 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.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve 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 fonun sürekliliği esasını kullanmasının 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, açıklamalar 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 hususları ve - varsa- ilgili 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 Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Fon'un 01 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Eda Meriç Sefer'dir.

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Member, Crowe Global

Eda MERİÇ SEFER

Sorumlu Denetçi, SMMM

İstanbul, 31 Mart 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 31.12.2025 | Önceki Dönem 31.12.2024 |
|---|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço) | | | |
| VARLIKLAR | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 20 | 637.977 | 144.888 |
| Diğer Alacaklar | 5 | 9.468.539 | 12.074 |
| Finansal Varlıklar | 18 | 403.381.729 | 71.645.739 |
| Diğer Varlıklar | | 157.498.000 | |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 570.986.245 | 71.802.701 |
| YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Diğer Borçlar | 5 | 1.927.224 | 22.695 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ) | | 1.927.224 | 22.695 |
| TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ) | | 569.059.021 | 71.780.006 |

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

| | 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 | 12 | 430.349 | |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar | 12 | 111.701.807 | 57.529 |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar | 12 | 2.483.553 | 2.008.464 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 13 | 1.135.955 | 1 |
| ESAS FAALİYET GELİRLERİ | | 115.751.664 | 2.065.994 |
| Yönetim Ücretleri | 8 | -8.529.001 | -17.077 |
| Saklama Ücretleri | 8 | -400.131 | -145.077 |
| Denetim Ücretleri | 8 | -238.225 | -85.445 |
| Kurul Ücretleri | 8 | -116.933 | |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri | 8 | -4.723 | -24.761 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 13 | -8.896.894 | -309 |
| ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-) | | -18.185.907 | -272.669 |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) | | 97.565.757 | 1.793.325 |
| FİNANSMAN GİDERLERİ (-) | | | -1 |
| NET DÖNEM KARI (ZARARI) | | 97.565.757 | 1.793.324 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ) | | 97.565.757 | 1.793.324 |

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

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

| | 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 | | -399.220.169 | -69.824.099 |
| Net Dönem Karı (Zararı) | | 97.565.757 | 1.793.633 |
| NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER | | -2.913.902 | -2.008.464 |
| Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler | 12 | -430.349 | -2.008.464 |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler | 12 | -2.483.553 | |
| İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER | | -494.302.373 | -69.609.268 |
| Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler | 5 | -9.456.465 | |
| Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler | 5 | 1.904.529 | 14.483 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler | 19 | -486.750.437 | -69.623.751 |
| FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR | | -399.650.518 | -69.824.099 |
| Alınan Faiz | 12 | 430.349 | |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 399.713.258 | 69.957.209 |
| Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit | 10 | 399.713.258 | 69.957.209 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 493.089 | 133.110 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 493.089 | 133.110 |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 144.888 | 11.778 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 637.977 | 144.888 |

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

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

| | 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) | | 71.780.006 | 26.324 |
| Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış) | 10 | 97.565.757 | 1.793.324 |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+) | 10 | 399.713.258 | 69.960.358 |
| TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU) | | 569.059.021 | 71.780.006 |