



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[GF1] - ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

GF1 30.06.2026 Finansal Rapor



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	HSY DANIŞMANLIK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

01 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA

SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Genel Kurulu'na

Giriş

One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2026 tarihli finansal durum tablosu ile 01 Ocak – 30 Haziran 2026 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 tablolarının 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 Türkiye Muhasebe Standardı 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı bağımsız denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tabloların Bağımsız Denetimini Yürüten Bağımsız 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 Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetim kapsamında 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 bildirmekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişkitedeki ara dönem finansal bilgilerin, One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Bu sınırlı 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, 14 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	75.053	35.771
Diğer Alacaklar	5	3.014.777	8.398
Finansal Varlıklar	18	51.570.280	52.563.327
Diğer Varlıklar		1.597.365.590	1.597.350.000
TOPLAM VARLIKLAR		1.652.025.700	1.649.957.496
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	5.719.199	2.330.160
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		5.719.199	2.330.160
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		1.646.306.501	1.647.627.336

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Faiz Gelirleri	12		82.250		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	12	14.778.922	1.730.864		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	-2.749.852	4.028.900		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	18.000.000	21.283.808		
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		30.029.070	27.125.822		
Yönetim Ücretleri	8	-11.238.750	-9.106.671		
Saklama Ücretleri	8	-1.055.833	-575.369		
Denetim Ücretleri	8	-27.818	-52.644		
Kurul Ücretleri	8	-182.027	-160.203		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	-4.077.707	-5.937.108		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-16.582.135	-15.831.995		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		13.446.935	11.293.827		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		13.446.935	11.293.827		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		13.446.935	11.293.827		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		14.807.052	18.127.409
Net Dönem Karı (Zararı)		13.446.935	11.293.827
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		2.749.852	-4.111.150
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12		-82.250
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12	2.749.852	-4.028.900
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-1.389.735	10.862.482
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	-3.006.378	4.607.924
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	5	3.389.038	2.225.658
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	19	-1.772.395	4.028.900
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		14.807.052	18.045.159
Alınan Faiz	12		82.250
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-14.767.770	
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-14.767.770	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		39.282	18.127.409
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		39.282	18.127.409
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		35.771	17.553.429
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		75.053	35.680.838

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		1.647.627.336	1.251.771.955
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	-1.320.835	11.293.827
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		1.646.306.501	1.263.065.782