

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(Eski Unvanı: Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu)
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

One Portföy Yönetimi A.Ş Birinci 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 denetlemiştir 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’na 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 şüpheciliğimizi 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 iletmış 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 Yüklölölüklerle 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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	5-23

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Cari Dönem 31.12.2025 TL	Önceki Dönem 31.12.2024 TL
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	35.771	109.210
Diğer Alacaklar	5	8.398	4.608.188
Finansal Varlıklar	18	52.563.327	17.444.219
Diğer Varlıklar		1.597.350.000	1.234.755.000
Toplam Varlıklar (A)		1.649.957.496	1.256.916.617
Diğer Borçlar	4-5	2.330.160	5.144.662
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		2.330.160	5.144.662
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		1.647.627.336	1.251.771.955

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)

01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem 1.01.2025 31.12.2025	Önceki Dönem 1.01.2024 31.12.2024
	Not	TL	TL
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	12	157.805	139.359
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	7.290.640	2.240.195
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	377.695.715	531.040.358
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	41.996.508	41.331.341
Esas Faaliyet Gelirleri		427.140.668	574.751.253
Yönetim Ücretleri	8	(17.961.881)	(10.565.132)
Saklama Ücretleri	8	(1.094.958)	(628.100)
Denetim Ücretleri	8	(52.899)	(129.240)
Kurul Ücretleri	8	(272.094)	--
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	8	--	(409.443)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	(11.903.455)	(6.231.132)
Esas Faaliyet Giderleri		(31.285.287)	(17.963.047)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		395.855.381	556.788.206
Net Dönem Karı/Zararı (A)		395.855.381	556.788.206
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		395.855.381	556.788.206

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK- 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		1.01.2025	1.01.2024
		31.12.2025	31.12.2024
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		1.251.771.955	599.983.749
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	395.855.381	556.788.206
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	--	95.000.000
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		1.647.627.336	1.251.771.955

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		1.01.2025	1.01.2024
	Dipnot	31.12.2025	31.12.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem Karı/(Zararı)		395.855.381	556.788.206
Dönem Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Faiz Gelirleri Ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(157.805)	(139.359)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazanları İle İlgili Düzeltmeler	12	(377.695.715)	(531.040.358)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		--	--
Alacaklardaki Artış (-)/Azalışlar (+) İlgili Düzeltmeler	5	4.599.790	(21.906.002)
Borçlardaki Artış (+)/Azalışlar (-) İlgili Düzeltmeler	5	(2.814.502)	4.830.046
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(20.018.393)	(103.584.642)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--	--
Alınan Faiz	12	157.805	139.359
Toplam		(73.439)	(94.912.750)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	--	95.000.000
Toplam		--	95.000.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(73.439)	87.250
C. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(73.439)	87.250
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		109.210	21.960
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		35.771	109.210

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Fon'un Kuruluşu ve Amacı

One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, One Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon, One Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.02.2023 tarih ve 11/233 sayılı kararı onaylanmıştır.

Fon'un Kurucu'su, Yönetici'si, Saklayıcı Kurum'u ve Adresi

Kurucu ve Yönetici: One Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Saklayıcı Kurum: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş

Saklayıcı Kurum Adresi: Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

Fon Portföyünün Yönetimi

Fon portföyü, Kurucu tarafından, içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir. Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında kurucu tarafından fonun yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından, bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (devamı)

Fonun Yönetimi (devamı)

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Fon'un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, endüstriyel tesis, depo, antrepo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vadesinde bulunulabilir; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar portföye dahil edilebilir.

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Fon Yönetim Ücretleri

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, kademeli olarak fon toplam değeri üzerinden aşağıdaki tabloya göre belirlenecek yönetim ücreti Fon'a tahakkuk ettirilir ve her ay sonunu izleyen 5 işgünü içerisinde fondan tahsil edilir.

Fon Toplam Değeri	Fon Yönetim Ücreti Oranı (Yıllık)
0 – 750.000.000 TL'ye kadar Yıllık	%1.45+BSMV
750.000.001 TL - 1.500.000.000 TL arası	%1.20+BSMV
1.500.000.001 TL ve üzeri	%0.90+BSMV

Denetim Ücretleri

SPK 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Fonun Tasfiye Şekli

Fon süresizdir.

Fon'un Sona Ermesi ve Fon Varlığının Tasfiyesi

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- Tasfiye döneminde hiçbir katılma payı ihraç edilemez. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.
- Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile fon sona erer.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Uygunluk Beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Fon'un, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları, yayımlanmak üzere 31 Mart 2026 tarihinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların, SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Fon'un finansal tabloları geçerli olan para birimi (geçerli para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TMS/TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda TFRS kodifikasyonu korunmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler**

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik**

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın İlişindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler**

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır.

TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

- TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler.

TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması

Söz konusu standardın Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini "GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar" menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Kayıtlara ilk alındıktan sonra GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)" hesabına dahil edilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen ve gerçekleşmeyen kar/zarar olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü ve faiz gelirleri ise ayrı olarak temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

“Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım-satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların alım-satımında elde edilen kar veya zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir.

Satım ve geri alım anlaşmaları:

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler (“repo”) finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo borçları hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler (“ters repo”), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle “Ters Repo Alacakları” olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Krediler ve alacaklar:

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal yükümlülükler

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur değişiminin etkileri

Fon'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon'un, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon'un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler ("Repo"), finansal durum tablosunda "Teminata verilen finansal varlıklar" altında fon portföyünde tutuluş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet ("Ters repo") işlemleri finansal durum tablosunda "Ters repo alacakları" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için "Etkin faiz (iç verim) oranı" yöntemine göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Takas alacakları /borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır. Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır. Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen Teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır.

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları" hesabına kayıt edilmektedir. Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Nisan 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir. Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Fon'un kurucusu, Fon'un kurucusu ile sermaye ilişkisinde olan şirketler ve Fon'un portföy yönetimi ve aracılık hizmetlerini aldığı ilişkili kurumlar "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlendirilmesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

(a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

(b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;

- Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
- Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
- Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
- Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
- Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
- Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
- (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
- (vii) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

(c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

- Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları ve dipnotları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmıştır.

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un ana faaliyet konusu portföy işletmek ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un kurucusu ve yöneticisi Türkiye'de kurulmuş olan One Portföy Yönetimi A.Ş 'dir. Fon ile ilgili diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili tarafa borçlar	31.12.2025	31.12.2024
One Portföy Yönetimi	1.575.528	1.157.565
Toplam	1.575.528	1.157.565

İlişkili taraf ile yapılan işlemler	31.12.2025	31.12.2024
One Portföy Yönetimi	17.961.881	10.565.132
Toplam	17.961.881	10.565.132

5. ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Takas Alacakları	--	--
Diğer Alacaklar (*)	8.398	4.608.188
Toplam	8.398	4.608.188

Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 4)	1.575.528	1.157.565
Diğer borçlar	754.632	3.987.097
Toplam	2.330.160	5.144.662

6. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur.

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Fon'un menkul kıymetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ("Takasbank") tarafından muhafaza edilmekte olup, geçmiş dönemlerde tatbik edilen ve Takasbank ve Borsa üyelerini kapsamakta olan "şemsiye sigorta" uygulaması sona erdirilmiş; bu uygulamanın yerine Takasbank'ın sigortalandığı dolayısıyla da Fon'un bu kuruluşlar nezdinde saklanan tüm menkullerinin de sigorta kapsamında olduğu bir sigorta sistemine geçilmiştir. Fon adına düzenlenmiş ayrı bir sigorta poliçesi yoktur. Sigorta poliçesi Takasbank ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ("MKK") kapsamakta olup Takasbank ve MKK'da meydana gelebilecek olan emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, taşıma riskleri, her türlü maddi hasar, kaybolma, saklama riskleri sigorta kapsamındadır.

8. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	31.12.2025	31.12.2024
Yönetim Ücretleri	17.961.881	10.565.132
Saklama Ücretleri ve Komisyonları	1.094.958	628.100
Bağımsız Denetim Ücreti	52.899	129.240
Komisyon Ve Diğer İşlem Ücretleri	--	409.443
Kurul Ücretleri	272.094	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11.903.455	6.231.132
Toplam	31.285.287	17.963.047

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Gayrimenkul Yatırımları	Alış Tarihi	Alış Maliyet	Değerleme Rapor Tarihi	31.12.2025 Gerçeğe uygun Değeri	31.12.2024 Gerçeğe uygun Değeri
DENİZLİ HACİYEÜPLÜ-128 ADA 10 PARSEL	25.07.2024	75.000.000,00	25.12.2024	255.000.000	184.210.000
DENİZLİ HONAZ GÜRLEK - 189 ADA 94 PARSEL	20.12.2023	2.500.000,00	25.12.2024	6.830.000	5.250.000
DENİZLİ HONAZ GÜRLEK - 189 ADA 96 PARSEL	20.12.2023	1.000.000,00	25.12.2024	3.130.000	2.400.000
DENİZLİ HONAZ HÜRRIYET - 437 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	8.000.000,00	25.12.2024	26.200.000	21.000.000
DENİZLİ KINIKLI 2420 ADA 1 PARSEL İŞYERİ	24.07.2024	15.000.000,00	25.12.2024	55.140.000	33.055.000
DENİZLİ KINIKLI 2420 ADA 1 PARSEL OTEL	24.07.2024	15.000.000,00	25.12.2024	58.510.000	56.250.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ BEREKETLER - 508 ADA 5 PARSEL	20.12.2023	38.000.000,00	25.12.2024	72.610.000	57.000.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HACİYEÜPLÜ - 128 ADA 8 PARSEL	20.12.2023	120.000.000,00	25.12.2024	310.000.000	230.160.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HACİYEÜPLÜ - 302 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	17.700.000,00	25.12.2024	44.000.000	35.000.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 176 ADA 19 PARSEL	20.12.2023	12.000.000,00	25.12.2024	32.170.000	25.000.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	4.000.000,00	25.12.2024	10.160.000	7.775.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	3.000.000,00	25.12.2024	7.400.000	5.775.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 3 PARSEL	20.12.2023	3.000.000,00	25.12.2024	7.580.000	5.915.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 5 PARSEL	20.12.2023	3.250.000,00	25.12.2024	7.930.000	6.190.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 6 PARSEL	20.12.2023	3.300.000,00	25.12.2024	8.100.000	6.315.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 7 PARSEL	20.12.2023	4.500.000,00	25.12.2024	10.940.000	8.375.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 280 ADA 5 PARSEL	20.12.2023	2.500.000,00	25.12.2024	6.600.000	5.050.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 281 ADA 6 PARSEL	20.12.2023	3.900.000,00	25.12.2024	8.460.000	6.500.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 281 ADA 7 PARSEL	20.12.2023	4.000.000,00	25.12.2024	8.445.000	6.500.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 282 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	16.500.000,00	25.12.2024	34.300.000	27.500.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ KADILAR - 163 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	3.500.000,00	25.12.2024	8.065.000	6.225.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ KADILAR - 163 ADA 6 PARSEL	20.12.2023	4.000.000,00	25.12.2024	7.885.000	5.950.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ SARUHAN - 119 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	29.000.000,00	25.12.2024	61.430.000	49.825.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ SARUHAN - 270 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	40.000.000,00	25.12.2024	91.450.000	74.175.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ ŞEMİKLER - 0 ADA 1928 PARSEL	20.12.2023	8.000.000,00	25.12.2024	24.435.000	19.250.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ ŞEMİKLER - 0 ADA 485 PARSEL	20.12.2023	16.000.000,00	25.12.2024	57.130.000	45.000.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ ŞİRİNKÖY - 5551 ADA 3 PARSEL	20.12.2023	18.000.000,00	25.12.2024	40.340.000	30.750.000
DENİZLİ MERKEZEFENDİ ÜZERKLI - 0 ADA 211 PARSEL	20.12.2023	2.100.000,00	25.12.2024	6.830.000	5.850.000
DENİZLİ PAMUKKALE KINIKLI - 2420 ADA 2 PARSEL	20.12.2023	44.000.000,00	25.12.2024	157.500.000	124.500.000
DENİZLİ PAMUKKALE KINIKLI - 5426 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	18.500.000,00	25.12.2024	41.500.000	32.760.000
DENİZLİ PAMUKKALE ZEYİTKÖY - 3703 ADA 1 PARSEL	20.12.2023	46.000.000,00	25.12.2024	127.280.000	105.250.000
Toplam	15.831.995			1.597.350.000	1.234.755.000

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı	1.234.755.000	600.130.000
Alımlar ve Değer Artışı	362.595.000	634.625.000
Satışlar ve Değer düşüklüğü	--	--
Dönem sonu	1.597.350.000	1.234.755.000

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Birim Pay Değeri	31.12.2025	31.12.2024
Fon Toplam Değeri	1.647.627.336	1.251.771.955
Dolaşımdaki Pay Sayısı	3.551.146.568	3.551.146.568
Birim Pay Değeri	0,463971	0,352498

Katılma Belgeleri Hareketleri	31.12.2025		31.12.2024	
	Adet	Tutar (TL)	Adet	Tutar (TL)
Açılış	3.551.146.568	581.200.861	3.073.634.856	486.200.861
Satışlar	--	--	477.511.712	95.000.000
Dönem Sonu	3.551.146.568	581.200.861	3.551.146.568	581.200.861

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri bakiyeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	1.251.771.955	599.983.749
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	395.855.381	556.788.206
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	--	95.000.000
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	1.647.627.336	1.251.771.955

11. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	31.12.2025	31.12.2024
Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	1.647.627.336	1.251.771.955
Fiyat Raporundaki Toplam Değer/Net Varlık Değeri	1.647.627.336	1.251.771.955
Fark		--

12. HASILAT

Esas Faaliyet Gelirleri	31.12.2025	31.12.2024
Faiz Gelirleri	157.805	139.359
Temettü Gelirleri	--	--
Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)	7.290.640	2.240.195
Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)	377.695.715	531.040.358
Diğer	41.996.508	41.331.341
Toplam	427.140.668	574.751.253

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2025	31.12.2024
Diğer	41.996.508	41.331.341
Toplam	41.996.508	41.331.341

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2025	31.12.2024
Diğer	(11.903.455)	(6.231.132)
Toplam	(11.903.455)	(6.231.132)

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur.

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

17. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

18. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Varlıklar	31.12.2025	31.12.2024
Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	52.563.327	17.444.219
Toplam	52.563.327	17.444.219

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	31.12.2025		31.12.2024	
	Maliyet	Kayıtlı Değer	Maliyet	Kayıtlı Değer
Yatırım Fonları	37.721.256	52.563.327	16.029.472	17.444.219
Toplam	37.721.256	52.563.327	16.029.472	17.444.219

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyeti gereği piyasa riskine (faiz oranı riski, kur riski ve hisse senedi /emtia fiyat riski), kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetim amacı Fon'un yatırım stratejileri kapsamında katılım paylarının değerini maksimize etmektir. Fon menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Kurucu Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir.

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlar bulunmamaktadır.

Hisse senedi riski

Hisse senedi fiyat riski, hisse senedi endeks seviyelerinin ve ilgili hisse senedinin değerinin değişmesi sonucunda hisse senetlerinin piyasa değerlerinin düşmesi riskidir. İlgili dönemde Fon'un elinde hisse senedi bulunmamaktadır, bu sebeple hisse senedi riskine maruz kalmamaktadır.

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	31.12.2025								
	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar(***)	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	B Tipi Likit Fonlar	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	8.398	52.563.327	35.771	--	--	--
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	--	--	--	8.398	52.563.327	35.771	--	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kredi riski

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	31.12.2024								
	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Varlıklar(***)	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	B Tipi Likit Fonlar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (*)				Diğer (**)	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	17.444.219	109.210	--	--	--
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	--	--	--	--	17.444.219	109.210	--	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Fon'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanması bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Fon'un faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır.

Türev olmayan finansal yükümlülüklerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31.12.2025						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.330.160	2.330.160	2.330.160	--	--	--
Diğer borçlar	754.632	754.632	754.632	--	--	--
İlişkili Taraflara Borçlar	1.575.528	1.575.528	1.575.528	--	--	--

	Kayıtlı Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31.12.2024						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	5.144.662	5.144.662	5.144.662	--	--	--
Diğer borçlar	3.987.097	3.987.097	3.987.097	--	--	--
İlişkili Taraflara Borçlar	1.157.565	1.157.565	1.157.565	--	--	--

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, takas alacakları ve diğer alacaklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmekte ve defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
(ESKİ UNVANI: FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU)
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Fon'un bazı finansal varlık ve finansal yükümlülükleri her bilanço tarihinde gerçeğe uygun değerlerinden finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki tablo söz konusu finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin nasıl belirlendiği bilgisini vermektedir:

Finansal Varlıklar	31.12.2025			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım fonları	--	52.563.327	--	52.563.327
Toplam	--	52.563.327	--	52.563.327

Finansal Varlıklar	31.12.2024			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım fonları	--	17.444.219	--	17.444.219
Toplam	--	17.444.219	--	17.444.219

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

20. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2025	31.12.2024
Bankadaki Nakit	35.771	109.210
Yatırım fonları	--	--
Nakit Ve Nakit Benzerleri – Finansal Durum Tablosu	35.771	109.210

	31.12.2025	31.12.2024
Nakit Ve Nakit Benzerleri	35.771	109.210
Borsa Para Piyasası Alacakları	--	--
Nakit Akış Tablosunda Yer Alan Nakit Ve Nakit Benzerleri	35.771	109.210
Faiz gelir tahakkuku	--	--
Toplam	35.771	109.210

21. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Bakınız Dipnot 11.

22. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

23. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer resmi gazetede yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlama esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	40.000	46.662
Raporlama dönemine ait diğer güvence hizmetleri	--	--
Raporlama dönemine ait vergi danışmanlık hizmetleri	--	--
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	--	--
Toplam	40.000	46.662

One Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
(Eski Unvanı : Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu)
31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Fiyat Raporu

One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Eski Unvanı: Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu)'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Eski Unvanı: Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu)'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulunun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Eski Unvanı: Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu)'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve One Portföy Yönetimi AŞ'nin(kurucu) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.
Member of Crowe Global

Eda MERİÇ SEFER
Sorumlu Denetçi, SMMM

İstanbul, 31 Mart 2026

31 / 12 / 2025 Tarihli (622 GF1) Fon Portföy Raporu

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutar	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	VKG	Stok Depo	
A.1. GAYRİMENKULLER																					
GAYRİMENKULLER																					
		25/07/2024	DENİZLİ HACİYEÜPLÜ-128 ADA 10 PARSEL			184.210.000,00		31/12/2025			255.000.000,00			255.000.000,00	15,96%	15,46%	15,48%				
		20/12/2023	DENİZLİ HONAZ GÜRLEK - 189 ADA 94 PARSEL			5.250.000,00		30/12/2025			6.830.000,00			6.830.000,00	0,43%	0,41%	0,41%				
		20/12/2023	DENİZLİ HONAZ GÜRLEK - 189 ADA 96 PARSEL			2.400.000,00		30/12/2025			3.130.000,00			3.130.000,00	0,20%	0,19%	0,19%				
		20/12/2023	DENİZLİ HONAZ HÜRRİYET - 437 ADA 1 PARSEL			21.000.000,00		31/12/2025			26.200.000,00			26.200.000,00	1,64%	1,59%	1,59%				
		24/07/2024	DENİZLİ KINIKLI 2420 ADA 1 PARSEL İŞYERİ			33.055.000,00		30/12/2025			55.140.000,00			55.140.000,00	3,45%	3,34%	3,35%				
		24/07/2024	DENİZLİ KINIKLI 2420 ADA 1 PARSEL OTEL			56.250.000,00		30/12/2025			58.510.000,00			58.510.000,00	3,66%	3,55%	3,55%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ BEREKETLER - 508 ADA 5 PARSEL			57.000.000,00		30/12/2025			72.610.000,00			72.610.000,00	4,55%	4,40%	4,41%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HACİYEÜPLÜ - 128 ADA 8 PARSEL			230.160.000,00		31/12/2025			310.000.000,00			310.000.000,00	19,41%	18,79%	18,81%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HACİYEÜPLÜ - 302 ADA 1 PARSEL			35.000.000,00		30/12/2025			44.000.000,00			44.000.000,00	2,75%	2,67%	2,67%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 176 ADA 19 PARSEL			25.000.000,00		30/12/2025			32.170.000,00			32.170.000,00	2,01%	1,95%	1,95%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 1 PARSEL			7.775.000,00		30/12/2025			10.160.000,00			10.160.000,00	0,64%	0,62%	0,62%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 2 PARSEL			5.775.000,00		30/12/2025			7.400.000,00			7.400.000,00	0,46%	0,45%	0,45%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 3 PARSEL			5.915.000,00		30/12/2025			7.580.000,00			7.580.000,00	0,47%	0,46%	0,46%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 5 PARSEL			6.190.000,00		30/12/2025			7.930.000,00			7.930.000,00	0,50%	0,48%	0,48%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 6 PARSEL			6.315.000,00		30/12/2025			8.100.000,00			8.100.000,00	0,51%	0,49%	0,49%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 279 ADA 7 PARSEL			8.375.000,00		30/12/2025			10.940.000,00			10.940.000,00	0,68%	0,66%	0,66%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 280 ADA 5 PARSEL			5.050.000,00		30/12/2025			6.600.000,00			6.600.000,00	0,41%	0,40%	0,40%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 281 ADA 6 PARSEL			6.500.000,00		30/12/2025			8.460.000,00			8.460.000,00	0,53%	0,51%	0,51%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 281 ADA 7 PARSEL			6.500.000,00		30/12/2025			8.445.000,00			8.445.000,00	0,53%	0,51%	0,51%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ HALLAÇLAR - 282 ADA 1 PARSEL			27.500.000,00		30/12/2025			34.300.000,00			34.300.000,00	2,15%	2,08%	2,08%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ KADILAR - 163 ADA 2 PARSEL			6.225.000,00		30/12/2025			8.065.000,00			8.065.000,00	0,50%	0,49%	0,49%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ KADILAR - 163 ADA 6 PARSEL			5.950.000,00		30/12/2025			7.885.000,00			7.885.000,00	0,49%	0,48%	0,48%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ SARUHAN - 119 ADA 2 PARSEL			49.825.000,00		30/12/2025			61.430.000,00			61.430.000,00	3,85%	3,72%	3,73%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ SARUHAN - 270 ADA 2 PARSEL			74.175.000,00		30/12/2025			91.450.000,00			91.450.000,00	5,73%	5,54%	5,55%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ ŞEMİKLER - 0 ADA 1928 PARSEL			19.250.000,00		30/12/2025			24.435.000,00			24.435.000,00	1,53%	1,48%	1,48%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ ŞEMİKLER - 0 ADA 485 PARSEL			45.000.000,00		30/12/2025			57.130.000,00			57.130.000,00	3,58%	3,46%	3,47%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ ŞİRİNKÖY - 5551 ADA 3 PARSEL			30.750.000,00		30/12/2025			40.340.000,00			40.340.000,00	2,53%	2,44%	2,45%				
		20/12/2023	DENİZLİ MERKEZEFENDİ ÜZERKLİ - 0 ADA 211 PARSEL			5.850.000,00		30/12/2025			6.830.000,00			6.830.000,00	0,43%	0,41%	0,41%				
		20/12/2023	DENİZLİ PAMUKKALE KINIKLI - 2420 ADA 2 PARSEL			124.500.000,00		30/12/2025			157.500.000,00			157.500.000,00	9,86%	9,55%	9,56%				
		20/12/2023	DENİZLİ PAMUKKALE KINIKLI - 5426 ADA 1 PARSEL			32.760.000,00		30/12/2025			41.500.000,00			41.500.000,00	2,60%	2,52%	2,52%				
		20/12/2023	DENİZLİ PAMUKKALE ZEYTİNKÖY - 3703 ADA 1 PARSEL			105.250.000,00		30/12/2025			127.280.000,00			127.280.000,00	7,97%	7,71%	7,73%				
ARA GRUP TOPLAMI														1.597.350.000,00		96,81%	96,95%				

31 / 12 / 2025 Tarihli (622 GF1) Fon Portföy Raporu

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Deger / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Deger	Günlük Kur	Toplam Deger	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	VKG	Stok Depo	
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																					
DEVREMÜLK İRTİFAKI																					
İNTİFA HAKKI																					
ÜST HAKKI																					
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																					
A.3. Aktif top. d. olarak en az %75i gayrimenkul yatırımlarından oluşan a.o. payları																					
A.4. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI																					
A.5. GYF KATILMA PAYLARI																					
A.6. GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI																					
A.7. DİĞER																					
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																					
B.HİSSE SENEDİ																					
C.BORÇLANMA SENETLERİ																					
D.KATILMA BELGESİ																					
	FONERIA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.		FTL			3.300.000,00	1	31/10/2025				1,204739	1	3.975.638,70	7,56%	0,24%	0,24%	SRB	0		
	ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.		GO1			201.350,00	1	31/10/2025				3,680183	1	741.004,85	1,41%	0,04%	0,04%	SRB	0		
	ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.		GO2			1.335.137,00	1,030414	21/11/2025				3,947346	1	5.270.247,70	10,03%	0,32%	0,32%	SRB	0		
	ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.		GO3			413.000,00	1	31/10/2025				4,020354	1	1.660.406,20	3,16%	0,10%	0,10%	SRB	0		
	ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.		GO6			12.586.395,00	2,576684	30/12/2025				3,250814	1	40.916.029,08	77,84%	2,48%	2,48%	SRB	0		
GRUP TOPLAMI						17.835.882,00								52.563.326,52		3,19%	3,19%				

31 / 12 / 2025 Tarihli (622 GF1) Fon Portföy Raporu

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutar	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	VKG	Stok Depo		
F.YABANCI HİSSE																						
G.SATIM VAADIYLE ALIM																						
H.TERS REPO																						
I.KATILIM HESABI																						
J.VADELİ MEVDUAT																						
K.KIYMETLİ MADEN																						
L.YABANCI TAHVİL																						
M.BORSA PARA PİYASASI																						
N.VARANT İŞLEMLERİ																						
O.TEMİNAT İŞLEMLERİ																						
P.SWAP																						
R.EUROBOND REPO																						
FON PORTFÖY DEĞERİ						17.835.882,00					0			1.649.913.326,52			100,14%			0		
DÖVİZ BAKİYELERİ																						
			TRY			35.770,78	1	31/12/2025				1	1	35.770,78	100,00%	0,00%	0,00%	SRB		0		
GRUP TOPLAMI						35.770,78								35.770,78		0,00%	0,00%					

31 / 12 / 2025 Tarihli (622 GF1) Fon Toplam Değer Raporu

	TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)		TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	1.649.913.326,52		100,14%	FON TOPLAM DEĞERİ	1.647.627.336,16		
(MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)	1.762.118.843,69		106,95%	Toplam Pay Sayısı	10.000.000.000,00		
1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	1.597.350.000,00	96,81	96,95	Dolaşımdaki Pay Sayısı	3.551.146.568,00		
a)Gayrimenkuller	1.597.350.000,00	100	96,95	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,00		
b)Gayrimenkule Dayalı Haklar	0,00	0	0	Merkezdeki Pay Sayısı	6.448.853.432,00		
c)GYF Katılma Payları	0,00	0	0	Fiyat	0,463971		
ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları	0,00	0	0	(VOB AçıkPozisyon)	0,00		0,00%
d)Diğer	0,00	0	0	Pay Sahibi Sayısı	0,00		
2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	52.563.326,52	3,19	3,19	Günlük Yönetim Ücreti	314.635,26		
B. HAZIR DEĞERLER	35.770,78		0,00%	Dünkü Fiyat	0,430034		07.89170159%
a) Kasa	0,00	0,00%	0,00%				
b) Bankalar	35.770,78	100,00%	0,00%				
i) TL Hesaplar	35.770,78	100,00%	0,00%				
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0,00		0,00%				
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0,00	0,00%	0,00%				
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00%	0,00%				
C. ALACAKLAR	8.398,93		0,00%				
a) Takastan Alacaklar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takastan Alacaklar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Takastan BPP Alacakları	0,00	0,00%	0,00%				
1)Elektrik-Su Vb. Depozito Alacakları	0,00	0	0				
2)Diğer Alacaklar	0,00	0	0				
3)Sermaye Blokaj Hesabı	0,00	0	0				
4)İndirilecek KDV %8 (Diğer)	0,00	0	0				
5)İndirilecek KDV %18 (Diğer)	0,00	0	0				
6)Diğer	0,00	0	0				
d) Diğer Alacaklar	8.398,93	100,00%	0,00%				
D. DİĞER VARLIKLAR	0,00		0,00%				
E. BORÇLAR	2.330.160,07		-0,14%				
a) Takasa Borçlar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takasa Borçlar T2	0,00	0,00%	0,00%				

c) Yönetim Ücreti	1.575.528,41	67,61%	-0,10%				
d) Ödenecek Vergi	0,00	0,00%	0,00%				
e) İhtiyatlar	0,00	0,00%	0,00%				
f) Krediler	0,00	0,00%	0,00%				
g) Diğer Borçlar	754.631,66	32,39%	-0,05%				
i) Denetim Ücreti	17.319,90	0,74%	0,00%				
ii) İlan Giderleri	0,00	0,00%	0,00%				
iii) Noter Masrafı	0,00	0,00%	0,00%				
iv) İhraç İzin Gideri	0,00	0,00%	0,00%				
v) Takas Saklama Komisyonu	0,00	0,00%	0,00%				
vi) Diğer	737.311,76	31,64%	-0,04%				
F. M.D.Düşüş Karşılığı	0,00		0,00%				
FON TOPLAM DEĞERİ	1.647.627.336,16						