

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM  
FONU**

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 1 Ocak - 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



### **3. Kilit Denetim Konuları**

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

### **4. Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

### **5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.



BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki 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.
- Kurucu yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fon’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon’un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Fon'un bağlı olduğu şemsiye fon iç tüzüğüne finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Gökçe Yaşar Temel, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Mart 2026

## **İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>2</b>
<b>TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>	<b>5-29</b>

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	15	710.083	21.106
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.781.485.000	4.216.644.959
Finansal varlıklar	9	689.383.680	297.425.391
Diğer alacaklar	6	4.274.404	2.483.001
<b>Toplam varlıklar (A)</b>		<b>6.475.853.167</b>	<b>4.516.574.457</b>
<b>Yükümlülükler</b>			
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	19	108.717.319	-
Diğer borçlar	6	22.616.596	8.400.933
<b>Toplam yükümlülükler (B)</b>		<b>131.333.915</b>	<b>8.400.933</b>
<b>Toplam değeri/net varlık değeri (A-B)</b>		<b>6.344.519.252</b>	<b>4.508.173.524</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Kar payı gelirleri	11	29.875.339	1.223.562
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar	11	360.242.677	8.928.619
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar	11	1.403.178.968	1.356.209.317
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	12	248.017.999	152.548.603
<b>Esas faaliyet gelirleri</b>		<b>2.041.314.983</b>	<b>1.518.910.101</b>
Yönetim ücretleri	8	(51.413.287)	(34.662.897)
Saklama ücretleri	8	(5.550.229)	(3.709.969)
Denetim ücretleri	8	(90.698)	(71.401)
Danışmanlık ücretleri	8	(11.743.064)	(680.786)
Kurul ücretleri	8	(1.097.123)	(749.483)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	8, 12	(35.380.960)	(11.869.691)
<b>Esas faaliyet giderleri</b>		<b>(105.275.361)</b>	<b>(51.744.227)</b>
<b>Esas faaliyet kar/zararı</b>		<b>1.936.039.622</b>	<b>1.467.165.874</b>
Ertelenmiş vergi gideri/geliri		(108.717.319)	-
<b>Net dönem karı/zararı (A)</b>		<b>1.827.322.303</b>	<b>1.467.165.874</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir (B)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam değerde/net varlık değerinde artış/(azalış) (A+B)</b>		<b>1.827.322.303</b>	<b>1.467.165.874</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Başı)</b>	<b>16</b>	<b>4.508.173.524</b>	<b>3.042.894.774</b>
Toplam değerinde/net varlık değerinde artış/(azalış)	16	1.827.322.303	1.467.165.874
Katılma payı ihraç tutarı (+)	16	9.167.363	173.367
Katılma payı iade tutarı (-)	16	(143.938)	(2.060.491)
<b>Toplam Değeri / Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)</b>	<b>16</b>	<b>6.344.519.252</b>	<b>4.508.173.524</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>A. İşletme faaliyetlerden nakit akışları</b>		<b>(8.334.448)</b>	<b>1.863.932</b>
Net dönem karı/(zararı)		1.827.322.303	1.467.165.874
Net dönem karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.324.336.988)	(1.357.432.879)
<b>Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>108.717.319</b>	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	(29.875.339)	(1.223.562)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.403.178.968)	(1.356.209.317)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(541.195.102)</b>	<b>(109.092.625)</b>
Alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.791.403)	30.157.897
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		14.215.663	4.644.751
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalışla) ilgili düzeltmeler		(553.619.362)	(143.895.273)
<b>Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(38.209.787)</b>	<b>640.370</b>
Alınan kar payı gelirleri	11	29.875.339	1.223.562
<b>B. Finansman faaliyetlerden nakit akışları:</b>		<b>9.023.425</b>	<b>(1.887.124)</b>
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit		9.167.363	173.367
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit		(143.938)	(2.060.491)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B)</b>		<b>688.977</b>	<b>(23.192)</b>
<b>C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		-	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)</b>		<b>688.977</b>	<b>(23.192)</b>
<b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerleri</b>	<b>15</b>	<b>21.106</b>	<b>44.298</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerleri (A+B+C+D)</b>	<b>15</b>	<b>710.083</b>	<b>21.106</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### A. GENEL BİLGİLER

İş Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, İş Portföy Yönetim A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla Murahhas üyeye devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi, yönetim ücreti artışı ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur. İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2017 tarih ve 12233903-305.01.01-E.6993 sayılı izin yazısı ile onaylanmıştır.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kurum ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### Kurucu ve Yönetici:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.  
İş Kuleleri Kule:1 Kat:7, 34330 Levent/ İstanbul

#### Saklayıcı Kuruluş:

Türkiye İş Bankası A.Ş.  
İş Kuleleri Kule:1 Kat:15, 34330 Levent / İstanbul

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 - Sunuma ilişkin temel esaslar

##### **Uygulanan muhasebe standartları ve TMS'ye uygunluk beyanı**

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmî 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 Resmî 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.

Fon’un finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 30 Aralık 2013 tarihli bülten ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Fon içtüzüğünde belirtilen hükümlere, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve SPK tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 - Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 23 Kasım 2023 tarihli “Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyurusu” ile, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının, TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı” (“TMS 29”) kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini, bununla birlikte kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğini açıklamıştır. SPK Karar Organı’nın 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı uyarınca; ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir.

##### 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 Resmî 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.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar yayınlanmak üzere 30 Mart 2026 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

##### Raporlama para birimi

Fon’un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon’un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası 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.

##### Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK’nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 - Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve 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.

a) *31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 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.

b) *31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:*

- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **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.
- **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 düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
  - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
  - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın İlişisindeki UFRS 7’nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - TFRS 9 Finansal Araçlar;
  - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 - Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7’deki doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. 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 elektrige atıfta bulunan sözleşmeler” olarak tanımlanır.
- **TMS 21’e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
  - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
  - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37’ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklere ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.
- **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
  - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 - Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar: (Devamı)

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18’in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
  - TFRS 18’in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
  - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8’in 30–31’inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18’in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

#### a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18’in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

#### b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

#### c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

#### d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS’ler ile birlikte 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 finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. 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.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 - Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19’un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027’ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:
  - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
  - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7’de yapılan değişiklikler);
  - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12’de yapılan değişiklikler);
  - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21’de yapılan değişiklikler); ve
  - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7’de yapılan değişiklikler).

Fon, yukarıda bahsi geçen standart ve değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki etkilerini değerlendirmiş ve yapılan değişikliklerin önemli bir etkisi olmadığı görüşüne varmıştır.

#### 2.3 - Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

#### 2.4 - Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

##### Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 - Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon finansal varlık ve borçlarını TFRS 9 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar” da yansıtılır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon tahsilatları ile satış yoluyla gerçekleşen kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Faiz Gelirleri” ve “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar” a dahil edilmiştir.

İlk muhasebeleştirme sırasında, işletme tarafından, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan finansal varlıklar alım satım amaçlı olmayan özkaynağa dayalı kıymetler ve borçlanma araçlarını içermektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Fon’un izahnamesinde belirtildiği üzere Fon’un risk yönetim veya yatırım stratejisi çerçevesinde gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen bir portföyün parçası olan varlıklar olmaları nedeniyle ilk kayda alımlarından gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan varlıklardır (Yönetim kuruluna ve icra kurulu başkanına veya her kimse bu raporlamanın yapıldığı), ilgili grup hakkında bu esasa göre bilgi sunulmaktadır.

#### **Kredi ve alacaklar**

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

#### **Diğer finansal borçlar**

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler ilk kayda alımdan sonra etkin faiz yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 - Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- 1) Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ile diğer çıkış fiyatları ile
- 2) Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlama modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço 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.

##### Yabancı para çevrimi

Fon'un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL'dir. Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL'ye çevrilmiştir." Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

##### 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.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 - Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 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.

##### Satış ve geri alım 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 değerlendirilmeye 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 faizleri 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 yöntemi”ne 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.

##### 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 kaydolunur.

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.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 - 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.

##### Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, yıllık yaklaşık %1'dir.

##### Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### Vergi

213 Sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. Maddesi uyarınca kazançlarını bilanço esasına göre tespit eden gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son üç hesap döneminde %100'den ve içinde bulunulan hesap döneminde % 10'dan fazla olması halinde mali tablolarını enflasyon düzeltmesine tâbi tutmakta olup 2023 ve izleyen yıllarda enflasyon düzeltmesi uygulanmaktadır. VUK'un geçici 33. Maddesi uyarınca SPK şirketlerinin enflasyondan doğan kar veya zararı vergi matrahında dikkate almayacağı, 165 Seri No.lu VUK Sirkülerinde ise kazançlarının tamamı kurumlar vergisinden istisna olan fonların enflasyon düzeltmesi yapmayacağı açıklanmıştır.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7424 Sayılı Kanun ile gelen değişiklikler sonrasında kazançlarının tamamı ya da kar dağıtım şartının sağlanması durumunda taşınmazlardan elde edilen kazançlar üzerinden vergi ödeyecek Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançları tamamen istisna olma durumunu yitirmiştir. Bu sebeple 7425 Sayılı Kanun ile gelen Kurumlar Vergisi Kanunundaki değişiklikler ve buna bağlı 23 Sayılı ve 28 Eylül 2024 tarihli Kurumlar Vergisi Tebliğinde yer alan GYF'ler dağıtılacak karın tespitinde enflasyon düzeltmesi sonrası rakamları dikkate alır ifadesinden hareketle GYFlerin 1.1.2025 tarihinden sonra elde edilen kazançlar için kurumlar vergisini taşınmaz ve enflasyona tabi iktisadi kıymetlerini değerlerini enflasyon düzeltmesi sonrası değerleri üzerinden hesaplanacağı değerlendirilmektedir.

Diğer yandan, 31 Aralık 2024 tarihine ilişkin olarak ertelenmiş vergi ve cari dönem vergi hesaplamalarında kullanılacak kurumlar vergisi oranı hususunda belirsizlik yaşanmıştır. Nitekim sektörde yaşanan söz konusu belirsizlik doğrultusunda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından Bağımsız Denetim Derneği'ne hitaben yazılan 13.12.2024 tarih, E-640888382-660-28376 sayılı yazısında bahse konu kurumlar vergisi oranı kar payı dağıtım kararı öncesi %30, kar payı kararı alınması sonrasında ise %10 olarak uygulanabileceği belirtilmiş olmakla birlikte yine sektörde devam eden belirsizlik doğrultusunda GYODER tarafından 24.12.2024 tarihinde iletilen yazıya bu defa 12 Şubat 2025 tarih, E-64088382-045-29964 sayılı yazısında ise GYF'lerin ertelenmiş vergi ve cari dönem vergi hesaplamalarında nihai olarak %10 vergi oranının kullanılabilmesi değerlendirilmiştir.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 - Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ayrıca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'ne ("Biriklik") hitaben sektördeki belirsizliklerle ilgili 31.12.2024 tarih, 2024-E.6743 sayılı Birlik yazısına istinaden gönderdiği 12.02.2025 tarih ve E-28149362-125.01-13761 sayılı görüşünde, ertelenmiş vergi ve cari dönem vergi hesaplamalarında kullanılacak kurumlar vergisinin hesaplanmasında enflasyon muhasebesinin kullanılıp kullanılmayacağına ilişkin farklı mevzuat düzenlemelerinden de bahsedilmiştir.

#### Katılma payları

Katılma paylarının başka bir nitelikli yatırımcıya devri veya fona iadesi ile katılma payı bedellerinin yatırımcıya ödenmesi ihraç belgesindeki düzenlemeler uyarınca gerçekleştirilir. Katılma payının fiyatı Fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

#### Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme 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;
    - i) 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.
    - ii) Borsada işlem görmeyenlerle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
    - iii) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
    - iv) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizinin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
    - v) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
    - vi) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
    - vii) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
    - viii) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
    - ix) (vii) ve (viii) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 - Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

- (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.
- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun 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.

#### Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

### 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon'u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

### 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
Vadesiz mevduat - Türkiye İş Bankası A.Ş.	710.083	21.106
<b>Toplam</b>	<b>710.083</b>	<b>21.106</b>

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
Yönetim ücretleri - İş Portföy Yönetimi A.Ş.	4.882.043	3.208.659
Yönetim ücretleri - Türkiye İş Bankası A.Ş.	23.699	15.212
Yönetim ücretleri - İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	6.459	1.430
<b>Toplam</b>	<b>4.912.201</b>	<b>3.225.301</b>

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>İlişkili taraf ile yapılan işlemler</b>		
Yönetim ücretleri - İş Portföy Yönetimi A.Ş.	50.677.301	34.198.750
Yönetim ücretleri - Türkiye İş Bankası A.Ş.	245.791	162.113
Yönetim ücretleri - İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	65.404	15.071
<b>Toplam</b>	<b>50.988.496</b>	<b>34.375.934</b>

### 5 - TERS REPO ALACAKLARI VE REPO BORÇLARI

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihinde ters repo alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Fon'un 31 Aralık 2025 tarihinde ters repo borcu bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

### 6 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla “Diğer alacaklar” ve “Diğer borçlar” kalemlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Diğer alacaklar</b>		
Diğer alacaklar (*)	4.274.404	2.483.001
<b>Toplam</b>	<b>4.274.404</b>	<b>2.483.001</b>

(\*) Diğer alacaklar KDV alacakları, kira alacakları ve diğer alacaklar kalemlerinden oluşmaktadır.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 6 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Diğer borçlar</b>		
Ödenecek fon yönetim ücretleri	4.953.125	3.253.086
Hesaplana KDV	4.938.536	-
Gelecek dönemlere ait kiralar	4.348.483	-
Ödenecek vergi, resim, harç vb. giderler	3.406.573	-
Saklama komisyonları	1.501.741	983.983
Ödenecek ihraç izni ücreti	317.226	225.402
<b>Diğer borçlar</b>	<b>3.150.912</b>	<b>3.938.462</b>
<b>Toplam</b>	<b>22.616.596</b>	<b>8.400.933</b>

### 7 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük “Koşullu” olarak kabul edilmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Fon'un VİOP nakit teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

### 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Niteliklerine göre giderler</b>		
Yönetim ücretleri (*)	51.413.287	34.662.897
Danışmanlık ücretleri	11.743.064	680.786
Saklama ücretleri	5.550.229	3.709.969
Kurul ücretleri	1.097.123	749.483
Denetim ücretleri	90.698	71.401
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>	<b>35.380.960</b>	<b>11.869.691</b>
<b>Toplam</b>	<b>105.275.361</b>	<b>51.744.227</b>

(\*) Fon her gün için fon toplam değerinin %0,00274 oranında yönetim ücreti tahakkuk ettirmektedir (31 Aralık 2024: %0,00274). Bu ücret her ayın sonunu izleyen bir hafta içinde veya bilanço gününde ödenir.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)

Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	82.532	51.000
	<b>82.532</b>	<b>51.000</b>

(\*) İlgili ücretler KDV hariç sunulmuştur.

### 9 - FİNANSAL VARLIKLAR

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Finansal varlıklar</b>		
Katılma payları	13.332.272	155.087.566
Yatırım fonları	676.051.408	142.337.825
<b>Toplam</b>	<b>689.383.680</b>	<b>297.425.391</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	Nominal	Piyasa değeri	Faiz oranı (%)	Nominal	Piyasa değeri	Faiz oranı (%)
Katılma payları	8.583.451	13.332.272	-	108.621.697	155.087.566	-
Yatırım fonları	90.632.408	676.051.408	-	15.293.579	142.337.825	-
<b>Toplam</b>		<b>689.383.680</b>			<b>297.425.391</b>	

### 10 - FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	6.344.519.252	4.508.173.524
<b>Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>6.344.519.252</b>	<b>4.508.173.524</b>

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon'un 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025			
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	620.982.301	5.781.485.000	5.781.485.000
<b>Toplam</b>	<b>620.982.301</b>	<b>5.781.485.000</b>	<b>5.781.485.000</b>
31 Aralık 2024			
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Gayrimenkul yatırımları	441.782.301	4.216.644.959	4.216.644.959
<b>Toplam</b>	<b>441.782.301</b>	<b>4.216.644.959</b>	<b>4.216.644.959</b>

### 12 - HASILAT

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Kar payı gelirleri</b>		
Kar payı gelirleri	29.875.339	1.223.562
	<b>29.875.339</b>	<b>1.223.562</b>
<b>Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)</b>		
Menkul kıymet satış karları	81.258.374	136.783
Gerçekleşen değer artışları	281.120.014	9.364.698
Menkul kıymet satış zararları	(2.135.711)	(572.862)
	<b>360.242.677</b>	<b>8.928.619</b>
<b>Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş değer artış/(azalışları)</b>	<b>1.403.178.968</b>	<b>1.356.209.317</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.793.296.984</b>	<b>1.366.361.498</b>

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 13 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Kira gelirleri	247.569.736	152.158.719
Gayrimenkullere ait sigorta gelirleri	448.263	389.884
<b>Toplam</b>	<b>248.017.999</b>	<b>152.548.603</b>

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Vergi, resim, harç, tapu vb. giderleri	15.198.458	2.490.615
Harç, tapu vb. giderler	9.736.239	33.434
Sigorta ücretleri	6.559.134	4.939.718
Gayrimenkullere ait giderler (*)	2.904.592	2.811.357
Diğer giderler	982.537	1.594.567
<b>Toplam</b>	<b>35.380.960</b>	<b>11.869.691</b>

(\*) Yıl içerisinde sahip olunan gayrimenkullere ait yapılan aidat, ortak alan giderleri vb. zorunlu ödemelere ait giderlerden oluşmaktadır.

### 14 - TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2025 itibarıyla VIOP'da açık olan sözleşmesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

### 15 - FİNANSAL ARAÇLAR

#### 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 hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

#### a. Finansal varlıklar:

Bankalardan alacaklar ve diğer finansal aktifler dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktifler bu finansal tablolarda iskontolu değerleri ile kayıtlara alınmaktadır.

Menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 15 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

b. Finansal yükümlülükler:

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

Fon'un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	710.083	710.083	21.106	21.106
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.781.485.000	5.781.485.000	4.216.644.959	4.216.644.959
Finansal varlıklar	689.383.680	689.383.680	297.425.391	297.425.391
Diğer alacaklar	4.274.404	4.274.404	2.483.001	2.483.001
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	108.717.319	108.717.319	-	-
Diğer borçlar	22.616.596	22.616.596	8.400.933	8.400.933

Nakit ve nakit benzerleri maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ölçüm tarihinde erişilebilen, özdeş varlıkların veya borçların aktif piyasalardaki kotasyon fiyatları (düzeltilmemiş olan) ile 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.

Alım satım amaçlı gösterilen finansal varlıklar:

31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.781.485.000	-	5.781.485.000
Katılma payları	13.332.272	-	-	13.332.272
Yatırım fonları	676.051.408	-	-	676.051.408
<b>Toplam</b>	<b>689.383.680</b>	<b>5.781.485.000</b>	<b>-</b>	<b>6.470.868.680</b>

31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.216.644.959	-	4.216.644.959
Katılma payları	155.087.566	-	-	155.087.566
Yatırım fonları	142.337.825	-	-	142.337.825
<b>Toplam</b>	<b>297.425.391</b>	<b>4.216.644.959</b>	<b>-</b>	<b>4.514.070.350</b>

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 16 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Bankalardaki nakit</b>	<b>710.083</b>	<b>21.106</b>
Vadesiz mevduat	710.083	21.106
	<b>710.083</b>	<b>21.106</b>

Fon’un 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler hazır değerler ile ters repo alacakları toplamından teminata verilen nakit ve nakit benzerleri ve faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	710.083	21.106
<b>Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>710.083</b>	<b>21.106</b>

### 17 - TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Dönem başı itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri</b>	<b>4.508.173.524</b>	<b>3.042.894.774</b>
Toplam değeri / net varlık değerinde artış/(azalış)	1.827.322.303	1.467.165.874
Katılma payı ihraç tutarı	9.167.363	173.367
Katılma payı iade tutarı	(143.938)	(2.060.491)
<b>Dönem sonu itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri</b>	<b>6.344.519.252</b>	<b>4.508.173.524</b>

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Birim pay değeri</b>		
Fon toplam değeri (TL)	6.344.519.252	4.508.173.524
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	443.616.847	442.744.447
Birim pay değeri (TL)	14,301800	10,182338
<b>Dönem başı itibarıyla (adet)</b>	<b>442.744.447</b>	<b>443.021.107</b>
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (adet)	886.534	23.340
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (adet)	(14.134)	(300.000)
<b>Dönem sonu itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (adet)</b>	<b>443.616.847</b>	<b>442.744.447</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma belgeleri 488.092.011 (31 Aralık 2024: 488.092.011) adettir. Fon’a ait menkul kıymetler ve katılma belgeleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (“Takasbank”) nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden menkul kıymetler Takasbank güvencesi altındadır.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 18 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

### 19 - ERTELENMİŞ VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	108.717.319	-
	<b>108.717.319</b>	<b>-</b>

Fon vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2025 yılı için %10'dur.

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi (yükümlülüğü)/varlığı	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer farkı	1.087.173.191	-	108.717.319	-
			<b>108.717.319</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (yükümlülüğü)/varlıklarının hareketi aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	108.717.319	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>108.717.319</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi ve 2025 yılına ait etkisi kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

## İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

#### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### **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 kalan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayrımında günlük olarak takip etmektedir. Fon Kurulu’nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy, 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.

##### **Yoğunlaşma riski**

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, içtüzük ve izahnamede belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

## İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski

Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riski olarak tanımlanmaktadır. Fon’un kredi riski temel olarak borçlanma araçlarına yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır.

##### Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2025	Nakit ve nakit benzerleri		Ters repo alacakları		Finansal yatırımlar	Diğer Yatırım Amaçlı alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		Gayrimenkuller	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>710.083</b>	-	-	-	<b>689.383.680</b>	<b>4.274.404</b>	<b>5.781.485.000</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	710.083	-	-	-	689.383.680	4.274.404	5.781.485.000
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

## İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2024	Nakit ve nakit benzerleri		Ters repo alacakları		Finansal yatırımlar	Diğer Yatırım Amaçlı alacaklarGayrimenkuller	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>21.106</b>	-	-	-	<b>297.425.391</b>	<b>2.483.001</b>	<b>4.216.644.959</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.106	-	-	-	297.425.391	2.483.001	4.216.644.959
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Likidite riski

Likidite riski, nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Fon, katılma paylarının paraya çevrilmesine bağlı olarak günlük nakit çıkış riskine maruzdur. Fon’un faaliyetleri gereği aktifinin tamamına yakını nakit ve nakit benzeri kalemler ile finansal yatırımlardan oluşmaktadır. Fon’un finansal yükümlülüklerinin sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025						
	3 aydan kısa (I)	3 - 12 ay arası (II)	1 - 5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	Defter değeri
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	108.717.319	-	-	-	108.717.319	108.717.319
Diğer borçlar	22.616.596	-	-	-	22.616.596	22.616.596
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>131.333.915</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>131.333.915</b>	<b>131.333.915</b>

31 Aralık 2024						
	3 aydan kısa (I)	3 - 12 ay arası (II)	1 - 5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	Defter değeri
Diğer borçlar	8.400.933	-	-	-	8.400.933	8.400.933
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>8.400.933</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.400.933</b>	<b>8.400.933</b>

## İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Fiyat Riski

Fon’un finansal durum tablosunda 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alım satım amaçlı finansal varlık olarak sınıflandırdığı ve piyasa fiyatı oluşan finansal araçlarının tamamı organize piyasalarda işlem görmektedir. Fon tarafından yapılan duyarlılık analizlerine göre, ilgili piyasa endekslerinde %5 oranında bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, Fon’un kârında 34.469.184 TL tutarında artış/azalış meydana gelmektedir (31 Aralık 2024: 14.871.270 TL).

##### Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Fon’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla döviz cinsinden varlığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

#### 21 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

(i) 31 Aralık 2025 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

(ii) 31 Aralık 2025 itibarıyla Fon’un aldığı bedelli, bedelsiz hisse senedi ve temettüsü bulunmamaktadır.

#### 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

.....

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT  
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ  
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN  
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/  
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN  
FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK  
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**



## İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### **PAY FİYATININ HAZIRLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden 31 Aralık 2025 itibarıyla hazırlanan Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Fon Kurulu ile İş Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Gökçe Yaşar Temel, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Mart 2026

## İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

---

İÇİNDEKİLER	SAYFA
I- FONU TANITICI BİLGİLER.....	1
II- FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2-3
III- FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI.....	4-6
IV- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU.....	7
V- YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER.....	8
VI- DİĞER AÇIKLAMALAR.....	9
VII- PORTFÖYDEN SATIŞLAR.....	10
VIII- İTFALAR.....	11
IX- PORTFÖYE ALIŞLAR.....	12
X- FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI.....	13

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## FONU TANITICI BİLGİLER

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

---

**A. FONUN ADI:**

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**B. KURUCUNUN ÜNVANI:**

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

**C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:**

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

**D. FON TUTARI:**

Fonun tutarı 4.880.920 TL'dir.

**E. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ:**

Fonun toplam değeri 6.344.519.252 TL'dir.

**F. KATILMA PAYI SAYISI:**

Fonun katılma payı sayısı 443.616.847 adettir.

**G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:**

Fon 19 Temmuz 2017 tarihinde kurulmuştur.

**H. FONUN SÜRESİ:**

Fon kurulduğu günden itibaren süresizdir.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

---

### A. YIL SONU KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun yıl sonu katılma payı fiyatı 14,30180 TL'dir.

### B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 10,18234 TL'dir.

### C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %40,46'dır.

### D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:

Yılbaşına göre fiyat artış oranı %40,46'dır.

### E. AYLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:

Diğer	88,4
Yatırım Fonu	11,6

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

---

### F. YILLIK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:

Yıllık ortalama tedavül oranı %90,89'dur.

### G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:

Yıllık ortalama portföy devir hızı %0,07'dir.

### H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:

Portföyün ortalama vadesi bulunmamaktadır.

### I. KATILMA PAYI İHRAÇLARINDAN KAYNAKLANAN NAKİT GİRİŞLERİ:

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişleri 9.167.363 TL'dir.

### J. KATILMA PAYI İADELERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT ÇIKIŞLARI:

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışları 143.938 TL'dir.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FFD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
<b>A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</b>								
<b>A.1.GAYRİMENKULLER</b>								
BAYINDIR HASTANESİ KAVAKLIDERE BİNASI	30.12.2021	80.000.000,00	28.12.2025	324.119.000,00	324.119.000,00	5,59	5,01	5,11
İSTANBUL ŞİŞLİ 7	28.03.2025	205.000.000,00	23.12.2025	267.100.000,00	267.100.000,00	4,81	4,13	4,21
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:1	21.09.2017	2.991.374,00	25.12.2025	42.700.000,00	42.700.000,00	0,74	0,86	0,87
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:10	21.09.2017	19.667.779,00	25.12.2025	261.853.000,00	261.853.000,00	4,52	4,05	4,13
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:11	21.09.2017	4.457.835,00	25.12.2025	77.770.000,00	77.770.000,00	1,34	1,20	1,23
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:12	21.09.2017	6.856.549,00	25.12.2025	120.898.000,00	120.898.000,00	2,09	1,87	1,91
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:13	21.09.2017	2.266.286,00	25.12.2025	44.851.000,00	44.851.000,00	0,77	0,89	0,71
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:14	21.09.2017	1.842.566,00	25.12.2025	49.089.000,00	49.089.000,00	0,85	0,76	0,77
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:15	21.09.2017	2.388.874,00	25.12.2025	44.499.000,00	44.499.000,00	0,77	0,89	0,70
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:16	21.09.2017	2.457.354,00	25.12.2025	45.093.000,00	45.093.000,00	0,78	0,70	0,71
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:17	21.09.2017	2.882.007,00	25.12.2025	52.823.000,00	52.823.000,00	0,91	0,82	0,83
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:18	21.09.2017	1.975.782,00	25.12.2025	36.627.000,00	36.627.000,00	0,63	0,57	0,58
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:19	21.09.2017	2.430.143,00	25.12.2025	44.845.000,00	44.845.000,00	0,77	0,89	0,71
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:2	21.09.2017	14.710.239,00	25.12.2025	139.964.000,00	139.964.000,00	2,42	2,16	2,21
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:20	21.09.2017	2.251.064,00	25.12.2025	44.845.000,00	44.845.000,00	0,77	0,89	0,71
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:21	21.09.2017	1.830.262,00	25.12.2025	36.982.000,00	36.982.000,00	0,64	0,57	0,58
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:22	21.09.2017	4.055.156,00	25.12.2025	69.060.000,00	69.060.000,00	1,19	1,07	1,09
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:23	21.09.2017	4.069.130,00	25.12.2025	69.137.000,00	69.137.000,00	1,19	1,07	1,09
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:24	21.09.2017	1.902.864,00	25.12.2025	36.973.000,00	36.973.000,00	0,64	0,57	0,58
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:25	21.09.2017	2.340.361,00	25.12.2025	45.273.000,00	45.273.000,00	0,78	0,70	0,71
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:26	21.09.2017	2.260.244,00	25.12.2025	45.700.000,00	45.700.000,00	0,79	0,71	0,72
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:27	21.09.2017	1.837.142,00	25.12.2025	37.156.000,00	37.156.000,00	0,64	0,57	0,59
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:28	21.09.2017	3.902.190,00	25.12.2025	69.743.000,00	69.743.000,00	1,20	1,08	1,10
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:29	21.09.2017	3.915.833,00	25.12.2025	69.821.000,00	69.821.000,00	1,20	1,08	1,10
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:3	21.09.2017	4.897.814,00	25.12.2025	51.945.000,00	51.945.000,00	0,90	0,80	0,82
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:30	21.09.2017	1.910.017,00	25.12.2025	37.328.000,00	37.328.000,00	0,64	0,58	0,59
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:31	21.09.2017	2.349.902,00	25.12.2025	45.700.000,00	45.700.000,00	0,79	0,71	0,72
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:32	21.09.2017	2.074.034,00	25.12.2025	45.598.000,00	45.598.000,00	0,79	0,70	0,72
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:33	21.09.2017	3.783.303,00	25.12.2025	66.862.000,00	66.862.000,00	1,15	1,03	1,05
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:34	21.09.2017	2.660.025,00	25.12.2025	44.805.000,00	44.805.000,00	0,77	0,89	0,71
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:35	21.09.2017	2.708.046,00	25.12.2025	46.127.000,00	46.127.000,00	0,80	0,71	0,73
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:36	21.09.2017	2.326.708,00	25.12.2025	46.554.000,00	46.554.000,00	0,80	0,72	0,73
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:37	21.09.2017	1.891.202,00	25.12.2025	38.025.000,00	38.025.000,00	0,66	0,59	0,60
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:38	21.09.2017	3.501.925,00	25.12.2025	59.363.000,00	59.363.000,00	1,02	0,92	0,94
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:39	21.09.2017	3.528.522,00	25.12.2025	59.390.000,00	59.390.000,00	1,02	0,92	0,94
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:4	21.09.2017	17.661.209,00	25.12.2025	188.387.000,00	188.387.000,00	3,25	2,91	2,97
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:40	21.09.2017	1.958.376,00	25.12.2025	38.025.000,00	38.025.000,00	0,66	0,59	0,60
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:41	21.09.2017	2.409.351,00	25.12.2025	46.554.000,00	46.554.000,00	0,80	0,72	0,73
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:42	21.09.2017	2.337.204,00	25.12.2025	46.981.000,00	46.981.000,00	0,81	0,73	0,74
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:43	21.09.2017	1.899.401,00	25.12.2025	38.374.000,00	38.374.000,00	0,66	0,59	0,60

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
<b>A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</b>								
<b>A.1.GAYRİMENKULLER</b>								
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:44	21.09.2017	3.342.064,00	25.12.2025	57.145.000,00	57.145.000,00	0,99	0,88	0,90
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:45	21.09.2017	3.367.447,00	25.12.2025	57.298.000,00	57.298.000,00	0,99	0,89	0,90
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:46	21.09.2017	1.966.865,00	25.12.2025	38.374.000,00	38.374.000,00	0,66	0,59	0,60
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:47	21.09.2017	2.420.218,00	25.12.2025	46.981.000,00	46.981.000,00	0,81	0,73	0,74
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:48	21.09.2017	2.379.660,00	25.12.2025	47.408.000,00	47.408.000,00	0,82	0,73	0,75
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:49	21.09.2017	1.933.931,00	25.12.2025	38.723.000,00	38.723.000,00	0,67	0,60	0,61
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:5	21.09.2017	4.645.691,00	25.12.2025	60.786.000,00	60.786.000,00	1,05	0,94	0,96
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:50	21.09.2017	3.230.217,00	25.12.2025	53.093.000,00	53.093.000,00	0,92	0,82	0,84
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:51	21.09.2017	3.257.157,00	25.12.2025	52.883.000,00	52.883.000,00	0,91	0,82	0,83
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:52	21.09.2017	2.018.090,00	25.12.2025	38.723.000,00	38.723.000,00	0,67	0,60	0,61
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:53	21.09.2017	2.483.218,00	25.12.2025	47.408.000,00	47.408.000,00	0,82	0,73	0,75
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:54	21.09.2017	2.389.217,00	25.12.2025	47.835.000,00	47.835.000,00	0,83	0,74	0,75
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:55	21.09.2017	1.942.212,00	25.12.2025	39.358.000,00	39.358.000,00	0,68	0,61	0,62
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:56	21.09.2017	2.888.896,00	25.12.2025	50.500.000,00	50.500.000,00	0,87	0,78	0,80
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:57	21.09.2017	2.912.991,00	25.12.2025	50.500.000,00	50.500.000,00	0,87	0,78	0,80
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:58	21.09.2017	2.026.732,00	25.12.2025	39.072.000,00	39.072.000,00	0,67	0,60	0,62
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:59	21.09.2017	2.493.190,00	25.12.2025	47.835.000,00	47.835.000,00	0,83	0,74	0,75
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:6	21.09.2017	7.032.208,00	25.12.2025	74.864.000,00	74.864.000,00	1,29	1,16	1,18
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:60	21.09.2017	4.237.764,00	25.12.2025	79.946.000,00	79.946.000,00	1,38	1,23	1,26
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:61	21.09.2017	2.959.086,00	25.12.2025	55.615.000,00	55.615.000,00	0,96	0,86	0,88
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:62	21.09.2017	3.029.005,00	25.12.2025	55.615.000,00	55.615.000,00	0,96	0,86	0,88
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:63	21.09.2017	4.601.979,00	25.12.2025	79.946.000,00	79.946.000,00	1,38	1,23	1,26
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:64	21.09.2017	4.293.596,00	25.12.2025	66.889.000,00	66.889.000,00	1,15	1,03	1,05
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:65	21.09.2017	2.812.279,00	25.12.2025	47.539.000,00	47.539.000,00	0,82	0,74	0,75
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:66	21.09.2017	2.878.730,00	25.12.2025	47.539.000,00	47.539.000,00	0,82	0,74	0,75
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:67	21.09.2017	4.662.606,00	25.12.2025	81.899.000,00	81.899.000,00	1,41	1,27	1,29
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:68	21.09.2017	4.310.873,00	25.12.2025	78.368.000,00	78.368.000,00	1,35	1,21	1,24
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:69	21.09.2017	2.476.886,00	25.12.2025	45.285.000,00	45.285.000,00	0,78	0,70	0,71
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:7	21.09.2017	4.766.235,00	25.12.2025	80.333.000,00	80.333.000,00	1,39	1,24	1,27
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:70	21.09.2017	2.535.410,00	25.12.2025	45.232.000,00	45.232.000,00	0,78	0,70	0,71
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:71	21.09.2017	4.661.370,00	25.12.2025	81.469.000,00	81.469.000,00	1,41	1,26	1,28
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:8	21.09.2017	14.791.193,00	25.12.2025	232.042.000,00	232.042.000,00	4,00	3,59	3,66
NİDAKULE- ATAŞEHİR BATI BİNASI BAĞ.BÖL.NO:9	21.09.2017	4.847.812,00	25.12.2025	70.888.000,00	70.888.000,00	1,22	1,09	1,12
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:1. NO:101	20.04.2020	3.665.000,00	03.12.2025	34.960.000,00	34.960.000,00	0,60	0,54	0,55
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:2. NO:112	20.04.2020	3.750.000,00	03.12.2025	35.790.000,00	35.790.000,00	0,62	0,55	0,56
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:3. NO:124	20.04.2020	3.840.000,00	03.12.2025	36.630.000,00	36.630.000,00	0,63	0,57	0,58
QUASAR İSTANBUL A BLOK K:4. NO:137	20.04.2020	3.925.000,00	03.12.2025	37.480.000,00	37.480.000,00	0,65	0,58	0,59
T. İŞ BANKASI A.Ş. ANTALYA MERKEZ HİZMET BİNASI	22.08.2017	24.000.000,00	22.12.2025	365.135.000,00	365.135.000,00	6,32	5,84	5,76
T. İŞ BANKASI A.Ş. KIZILAY HİZMET BİNASI	22.08.2017	45.000.000,00	22.12.2025	257.200.000,00	257.200.000,00	4,44	3,98	4,05
<b>GRUP TOPLAMI</b>		<b>620.982.301,00</b>			<b>5.781.485.000,00</b>	<b>99,77</b>	<b>89,37</b>	<b>91,15</b>

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

YATIRIMLAR		ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)									
<b>A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</b>																		
<b>A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK</b>																		
			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
<b>GRUP TOPLAMI</b>			<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>									
<b>A.5.GYF KATILMA PAYLARI</b>																		
ILN		16.12.2025	8.583.450,73		1,78	13.332.271,54	0,23	0,21	0,21									
<b>GRUP TOPLAMI</b>			<b>8.583.450,73</b>			<b>13.332.271,54</b>	<b>0,23</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>									
<b>GRUP TOPLAMI</b>			<b>629.565.751,73</b>			<b>5.794.817.271,54</b>	<b>100,00</b>	<b>89,58</b>	<b>91,36</b>									
YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	İÇ İSKONTO ORANI (%)	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
<b>DİĞER</b>																		
<b>Y.Fonu Türk</b>																		
IOO	TL	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ					83.673.653,00	2,774957	03/06/25					3,619888	302.872.517,68	44,80	4,68	4,77
KPI	TL	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ					6.680.000,00	1,000000	11/08/25					1,159308	7.744.177,44	1,15	0,12	0,12
TI1	TL	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ					278.755,00	1.217,932783	31/12/25					1.310,953035	365.434.713,27	54,05	5,62	5,76
<b>GRUP TOPLAMI</b>							<b>90.632.408,00</b>								<b>676.051.408,39</b>	<b>100,00</b>	<b>10,42</b>	<b>10,65</b>
<b>FON PORTFÖY DEĞERİ</b>														<b>6.470.868.679,93</b>	<b>100,00</b>			

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

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

	TUTAR (TL)	GRUP %	FTD %
<b>A. FON PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>6.470.868.679,93</b>		<b>101,99</b>
<b>1) Gayrimenkul Yatırımları</b>	<b>5.794.817.271,54</b>		<b>91,34</b>
a) Gayrimenkuller	5.781.485.000,00	99,77	91,13
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-	-
i) Satış Vaadi	-	-	-
ii) Net KDV Alacağı	-	-	-
iii) İpotek	-	-	-
c) GYF Katılma Payları	13.332.271,54	0,23	0,21
ç) GYO Sermaye Piyasası	-	-	-
d) Diğer	-	-	-
<b>2) Para ve Sermaye Piyasası</b>	<b>676.051.408,39</b>		<b>10,66</b>
<b>B. HAZİR DEĞERLER</b>	<b>710.082,58</b>		<b>0,01</b>
a) Kasa	-	-	-
b) Bankalar	710.082,58	100,00	0,01
c) Diğer Hazır Değerler	-	-	-
<b>C. ALACAKLAR</b>	<b>4.274.441,99</b>		<b>0,07</b>
a) Takastan Alacaklar Toplamı	-	-	-
i) T1 Alacakları	-	-	-
ii) T2 Alacakları	-	-	-
iii) İleri Valörlü Takas Alacakları	-	-	-
b) Diğer Alacaklar	4.274.441,99	-	0,07
i) Diğer Alacaklar	4.274.441,99	-	0,07
ii) Vergi Alacakları	-	-	-
iii) Mevduat Alacakları	-	-	-
iv) Temettu	-	-	-
<b>C. DİĞER VARLIKLAR</b>			
<b>D. BORÇLAR</b>	<b>(131.333.952,60)</b>		<b>(2,07)</b>
a) Takasa Borçlar	-	-	-
i) T1 Borçları	-	-	-
ii) T2 Borçları	-	-	-
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	-	-	-
iv) İhbarlı FonPay Takas	-	-	-
b) Yönetim Ücreti	(4.953.125,35)	3,77	(0,08)
c) Ödenecek Vergi	-	-	-
ç) İhtiyatlar	-	-	-
d) Diğer Borçlar	(126.063.601,29)	96,23	(1,99)
i) Diğer Borçlar	(126.035.033,99)	-	(1,99)
ii) Denetim Reeskontu	(28.567,30)	-	-
e) Kayda Alma Ücreti	(317.225,96)	0,24	-
f) Krediler	-	-	-
<b>Toplam değer/net varlık değeri</b>	<b>6.344.519.252</b>		
Toplam katılma payı/Pay sayısı	488.092.011		
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı	44.475.164		

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

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

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2025</b>
Yönetim Ücretleri	51.413.287
Danışmanlık Ücretleri	11.743.064
Saklama Ücretleri	5.550.229
Kurul Ücretleri	1.097.123
Denetim Ücretleri	90.698
Diğer Giderler	35.380.960
	<b>105.275.361</b>

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## DİĞER AÇIKLAMALAR

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

---

### A. Geçen Yıl İçinde Rüçhan Hakkı Kullanımı, Bedelsiz Pay Alımı, Temettü ve Anapara Tahsilatına İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

### B. Geçen Yıl İçinde Yatırım Fonlarına İlişkin Mevzuatta Meydana Gelen Değişme ve Hukuki İhtilaflarla İlgili Açıklamalar

(i) Fon muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını TL cinsinden, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu’na uygun olarak hazırlamaktadır. SPK, 30 Aralık 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ”i (II-14.2) ile finansal tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir.

(ii) 1 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 1996 tarihli ve 22852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (Seri VII, No:10)” yürürlükten kaldırılmış olup, 9 Temmuz 2013 tarihli 28702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (III-52.1)” yürürlüğe girmiştir.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## PORTFÖYDEN SATIŞLAR

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

---

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, satış detaylarına yer verilmemiştir.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## İTFALAR

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

---

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, itfa detaylarına yer verilmemiştir.

# İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

## PORTFÖYE ALIŞLAR

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

---

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)'nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, alış detaylarına yer verilmemiştir.

## İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

### FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI

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

- 1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:
  - a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin T.C. Merkez Bankası ("TCMB") döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
  - b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
    - 1) 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 değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
    - 2) Borsada işlem görmeyenlerle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
    - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
    - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
    - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
    - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
    - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
    - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
    - 9) (7) ve (8) 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.
- 2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

.....