

**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, DİPNOTLAR VE
SINIRLI DENETÇİ RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETÇİ RAPORU

Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi TSL Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Sınırlı Denetimi

Giriş

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 01 Ocak- 30 Haziran 2024 dönemine ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

HLB SAYGIN BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
(Member of HLB INTERNATIONAL)

Servet Gür EYÜPGİLLER
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2024

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-30

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot	Sırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	107.355	2.181
Finansal Varlıklar	12,19	14.333.230	11.828.513
Diğer Alacaklar	4,6	26.194	12.603
Diğer Varlıklar	8	-	1.627
Toplam Varlıklar (A)		14.466.779	11.844.924
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	4,6	83.187	56.788
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		83.187	56.788
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		14.383.592	11.788.136

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK- 30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	14	4.812.452	(84)
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	14	(67.619)	11.470
Esas Faaliyet Gelirleri		4.744.833	11.386
Yönetim Ücretleri	11	(206.620)	(6.341)
Saklama Ücretleri	11	(130.827)	(6)
Denetim Ücretleri	11	(32.238)	-
Kurul kayıt ücreti	11	(1.960)	(184)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	11	(11.044)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	11,15	(31.817)	(1.578)
Esas Faaliyet Giderleri		(414.506)	(8.109)
Esas Faaliyet Kar/Zararı		4.330.327	3.277
Net Dönem Kar/Zararı (A)		4.330.327	3.277
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		4.330.327	3.277

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK- 30 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası cinsinden sunulmuştur.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023
	Dipnot		
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	16	10.053.265	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Artış/Azalış		4.330.327	3.277
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		-	10.049.988
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	16	14.383.592	10.053.265

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK- 31 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar Türk Lirası cinsinden sunulmuştur.)

	Sırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- Dipnot 30 Haziran 2024	Sırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	106.307	(10.048.940)
Net Dönem Karı/Zararı	4.330.327	3.277
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	(67.619)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	14 (67.619)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(4.156.401)	(10.052.217)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4,6 (60.224)	-
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4,6 (26.399)	6.368
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	12 (4.068.151)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artışlar (Azalışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8 (1.627)	(10.058.585)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	106.307	(10.048.940)
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-	10.049.988
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit Girişleri	21 -	10.049.988
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)	106.307	1.048
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	1.048	-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	107.355	1.048

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi TSL Gayrimenkul Yatırım Fonu (Eski Unvanı: Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu) (Not:21) ("Fon"), T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 29 Eylül 2022 tarih ve 2022/100 sayılı kararı ile 11 Kasım 2022 tarihinde kurulmuş olup, Fonun katılma payları 11 Nisan 2023 tarihinden itibaren yatırımcılara arz edilmeye başlanmıştır. Fon Kurucusu Yöneticisi, Portföy Saklayıcısı ve Sakalamacı Kurum ile ilgili bilgiler aşağıda açıklanmıştır. Fon paylarının ihraç tarihi 22 Kasım 2022'dir.

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

Kurucu ve Yönetici:

Rota Portföy Yönetimi A.Ş.
Esentepe, Ferko Signature, Büyükdere Cd. No:175 Kat:5, 34394 Şişli/İstanbul

Saklayıcı Kuruluş:

Türkiye İş Bankası A.Ş.
Levent Büyükdere Caddesi & Meltem Sok. İş Kuleleri No:4, 34330 Beşiktaş/İstanbul

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan SPK II-14.2 "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 30 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları" başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Fon katılım belgeleri 2023 yılında yatırımcılara ihraç edilmeye başlanmış olup, Fon'un finansal tabloları denetimden geçmiş dönem ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon'un 30 Haziran itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 12 – Finansal varlıklar

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Fon'un cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren altı aylık ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen standartlarda yapılan değişiklikler:

Bulunmamaktadır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olmak olan yeni standart,değişiklik ve yorumlar:

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları</i>

b) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

TMS 21 (Değişiklikler)	<i>Konvertibl olmama</i>
TSRS 1	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
TSRS 2	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

Aşağıda belirtilen değişiklikler UMSK tarafından yayımlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

- UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- UFRS 19 Kamuya Karşı Sorumluluğu Olmayan İştirakler

2.4. Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır.

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.

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 kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar

Bu kategoride GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar yer almaktadır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen 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.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen 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.

2.5 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tabloda net değerleri ile gösterilirler.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Gerçekleşen Değer Artışları/Azalışları

Fon menkul kıymetlerinin her gün itibarıyla uygulanan değerlendirme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan “Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar” hesabında muhasebeleştirilmektedir. Bu suretle, değerlendirme farkları ancak ilgili menkul kıymetin elden çıkarılarak gerçekleşmesi halinde “Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabına yansıtılmaktadır.

Katılma Payı Belgeleri Ve Fon Pay Değeri

Katılma paylarının alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır.

Yatırım fonu katılma belgeleri, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatlar esas alınarak değerlendirilir. Fon pay değeri, fon toplam değerinin dolaşımdaki katılma belgelerinin sayısına bölünmesiyle elde edilir.

Gelir/Giderin Tanınması

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, fon paylarının alım ve satımı, fonun gelir ve giderleri ile fonun diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleştirilir. Fon’dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden “Menkul kıymetler” hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; “Menkul kıymetler” 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” veya “Menkul kıymet satış zararları” hesabına kaydı olunur. Satılan menkul kıymete ilişkin “Gerçekleşmemiş kar/(zarar)” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşmiş kar/(zarar)” hesaplarına aktarılır. Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Aracılık komisyonu gideri” hesabında izlenir.

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası’ndaki (“VİOP”) işlemler için teminat olarak verilen tutar her gün itibarıyla açık olan pozisyon gerçeğe uygun değeri de dikkate alınarak değerlendirilmekte ve ilgili tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Vadeli işlem sözleşme gelirleri” ve “Vadeli işlem sözleşme giderleri” kalemlerinde muhasebeleştirilmektedir.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat

Fon, portföyündeki menkul kıymetlerin satış gelirlerini, satış anında tahsil edilebilir hale geldiğinde; temettü ve benzeri gelirleri ise bu gelirlerin vadesinde tahsil edilebilir hale geldiğinde gelir kaydetmektedir.

Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri kar veya zararda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, borsa para piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Temettü geliri

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Fon yönetim ücretleri

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,0082192 + BSMV'den (milyonda seksen iki virgül yüz doksan iki + BSMV) [yıllık yaklaşık %3 + BSMV (yüzde üç + BSMV)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen ilk bir hafta içerisinde kurucu ile dağıtıcılar arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcılara Fon'dan ödenecektir.

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dâhil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil ancak performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir.

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Etkin faiz yöntemi:

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

Satım ve geri alım anlaşmaları:

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

Krediler ve alacaklar:

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

Nakit ve nakit benzerleri:

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

Türev olmayan finansal borçlar

Türev olmayan finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Türev olmayan finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Fon, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Fon, her raporlama döneminde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Fon ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden daha fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki tahmini nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmezler.

Krediler ve alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlara ilişkin değer düşüklüğü zararı meydana gelmesi durumunda, ilgili zararın tutarı, gelecekteki tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile kayıtlı değeri arasındaki fark olarak ölçülmekte, söz konusu fark tutarının zarar olarak muhasebeleştirilmesi yoluyla da varlığın defter değeri azaltılmaktadır. Müteakip dönemlerde, değer düşüklüğü tutarının azalması durumunda, daha önce muhasebeleştirilmiş bulunan değer düşüklüğü zararı iptal edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilen ve değer artış veya azalışları Net Varlık Değerinde izlenen satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğüne uğraması durumunda, birikmiş kar veya zarar kayıtları net varlık değerinden çıkarılarak dönem net kar veya zararında gösterilmektedir. Zarar kaydı yapılan dönemi izleyen hesap dönemlerinde, varlığın gerçeğe uygun değerinde bir artış gerçekleşmesi durumunda, bu artış net varlık değerine kaydedilir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar

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.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2 numaralı maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları kurumlar vergisi mükellefidir. Ancak, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1/d/5 numaralı alt bendi ile emeklilik yatırım fonlarının (döviz yatırım fonları hariç) portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Gelir Vergisi Kanunu'na 5281 sayılı Kanun ile eklenen geçici 67'nci madde ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren menkul kıymetlerden elde edilen kazanç ve iratlar için yeni bir vergileme sistemi öngörülmüş olup konu ile ilgili 257 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği 30 Aralık 2005 tarih ve 26039 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanmıştır. Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci maddesinin 8 numaralı fıkrası uyarınca, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının (borsa yatırım fonları dahil) kurumlar vergisinden istisna edilmiş portföy kazançları %15 oranında vergi tevkifatına tâbi tutulacağı ve bu kazançlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesi uyarınca ayrıca bir tevkifat yapılmayacağı belirtilmiştir.

Bununla birlikte, 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 22 Temmuz 2006 tarih ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanun'unun geçici 67'nci maddesinde yer alan bazı kazanç ve iratlardan yapılacak tevkifat oranları Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları, konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 23 Temmuz 2006 tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren uygulanmak üzere %0 (sıfır) olarak tespit edilmiştir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 4- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Saklama Komisyonu Ücreti	-	12.603
	-	12.603

İlişkili taraflara borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yönetim Ücretleri	34.330	31.115
	34.330	31.115

İlişkili taraflarla yapılan işlemler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Fon Yönetim Ücret Gideri	(206.620)	(177.197)
	(206.620)	(177.197)

NOT 5 – TERS REPO ALACAKLARI

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ters repo alacakları bulunmamaktadır.

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Saklama Komisyon Ücretleri	-	12.603
Peşin Ödenen KAP Ücreti	11.964	-
İndirilecek KDV %18	1.627	-
Diğer Alacaklar	12.603	-
	26.194	12.603

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Fon Yönetim Ücretleri	34.330	31.115
Denetim Ücreti	41.042	8.805
Saklama Komisyonları	3.912	-
Kurul Kayıt Ücreti	719	-
Diğer Ücretler	3.184	16.868
Toplam	83.187	56.788

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 –YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

NOT 8 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Değerleme raporu hizmet bedelinden kaynaklanan KDV alacakları*	-	1.627
	-	1.627

(*) Sermaye piyasası kurulunu'nun 06 Aralık 2017 tarih ve 44/197 sayılı toplantısında; gayrimenkul yatırım fonlarının gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan KDV alacaklarının Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'in 8.Maddesinin 1.Fıkrası kapsamında hazırlanan fiyat raporlarında (Portföy Değer Tablosu ve Toplam Değer Tablosu) "Alacaklar" kalemi yerine "Gayrimenkuller" bölümünde gösterilmesi yönünde karar verilmiştir.Söz konusu KDV alacak tutarının gayrimenkul alış değeri tutarının %18'ini geçmemesi gerekmektedir.

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 9–TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024		
	Sınırlı Denetimden geçmiş		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	14.334.856		99,66%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	1.627	0,01	0,01
a) Gayrimenkuller	--	--	--
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	1.627	100	0,01
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	--	--	--
e) Gayrimenkul satışı vadeli alacaklar	--	--	--
f) Diğer	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	14.333.229	99,99%	99,65%
B. Hazır Değerler	107.355		0,75%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	107.355	100,00%	0,75%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	24.567		0,17%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	24.567	100,00%	0,17%
Ç) Diğer Varlıklar	--	--	--
D) Borçlar	83.187		-0,58%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	34.330	41,27%	-0,24%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	48.857	58,73%	-0,34%
Toplam Değer	14.383.592		
Dolaşımdaki Pay Sayısı			512.392
Birim Fiyat			28,071461

NOT 10 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon'un menkul kıymetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ("Takasbank") tarafından muhafaza edilmekte olup, geçmiş dönemlerde tatbik edilen ve Takasbank ve Borsa üyelerini kapsamakta olan "şemsiye sigorta" uygulaması sona erdirilmiş; bu uygulamanın yerine Takasbank'ın sigortalandığı dolayısıyla da Fon'un bu kuruluşlar nezdinde saklanan tüm menkullerinin de sigorta kapsamında olduğu bir sigorta sistemine geçilmiştir. Fon adına düzenlenmiş ayrı bir sigorta poliçesi yoktur. Sigorta poliçesi Takasbank ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ("MKK") kapsamakta olup Takasbank ve MKK'da meydana gelebilecek olan emniyeti suiistimal, sahtecilik, hırsızlık, taşıma riskleri, her türlü maddi hasar, kaybolma, saklama riskleri sigorta kapsamındadır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Fon'un VİOP nakit teminatı bulunmamaktadır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 11 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
Yönetim Ücretleri	206.620	6.341
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	11.044	-
Saklama Ücretleri	130.827	6
Denetim Ücretleri	32.238	184
Kurul kayıt ücreti	1.960	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.817	1.578
	414.506	8.109

NOT 12 – FİNANSAL VARLIKLAR

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	14.333.230	11.828.513
	14.333.230	11.828.513

Finansal varlıklar	30 Haziran 2024 Maliyet bedeli	30 Haziran 2024 Gerçeğe uygun değer
Hisse senedi	12.026.736	12.151.528
Yatırım fonu	2.100.000	2.181.702
	14.126.736	14.333.230

NOT 13 - FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/ Net Varlık Değeri	14.383.592	
Fiyat Raporundaki Toplam Değer / Net Varlık Değeri	14.383.592	11.788.136
	14.383.592	11.788.136

NOT 14 – HASILAT

Esas faaliyet gelirleri	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	4.812.452	(84)
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	(67.619)	11.470
	4.744.833	11.386

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

<u>Esas Faliyetlerden diğer giderler</u>	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>30 Haziran 2023</u>
Vergi Resim ve harç giderleri	(5.439)	(1.578)
Diğer	(26.378)	-
	(31.817)	(1.578)

NOT 16- FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 17 - KUR DEĞİŞİMLERİNİN ETKİLERİ

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yabancı varlık pozisyonuna ilişkin açıklama ve detaylar Not 22'de yer almaktadır.

NOT 18 - TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 19 - FİNANSAL ARAÇLAR

<u>Finansal varlıklar</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>	<u>Toplam</u>
Hisse Senetleri	12.151.528	--	--	12.151.528
Yatırım Fonları	2.181.702	--	--	2.181.702
Toplam	14.333.230	--	--	14.333.230

<u>Finansal varlıklar</u>	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Gerçeğe uygun değer farkları kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	14.333.230	11.828.513
Toplam	14.333.230	11.828.513

NOT 20 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Bankalar	107.355	2.181
<i>Vadesiz mevduat</i>	<i>107.355</i>	<i>2.181</i>
	107.355	2.181

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 21 - TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)

Birim pay değeri	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Fon toplam değeri (TL)	14.383.592	11.788.136
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	512.392	512.392
Birim pay değeri (TL)	28,40	23,01

Katılma belgeleri hareketleri	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	512.392	-
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	-	512.392
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-	-
Dönem Sonu	512.392	512.392

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Toplam Değer/Net Varlık Değeri artış bakiyesi 14.383.592 TL tutarındadır. (30 Haziran 2023: 10.053.265 TL)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023
	Dipnot		
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	16	10.053.265	-
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış		4.330.327	3.277
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		-	10.049.988
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	16	14.383.592	10.053.265

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Kredi Riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon'un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski (devamı)

30 Haziran 2024	Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	26.194	107.355	14.333.230	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	26.194	107.355	14.333.230	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya -	-	-	-	-	-
değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değer)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2023	Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar	Diğer Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	12.603	--	2.181	11.828.513	1.627
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.603	--	2.181	11.828.513	1.627
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	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon'un faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıda sunulmuştur.

Sabit faizli finansal araçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Finansal varlıklar	14.333.230	11.828.513
Değişken faizli finansal araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	-

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla faiz riskine maruz kalan finansal araçları bulunmamaktadır.

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

Fon, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Fon'un ABD Doları ve diğer döviz kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir, %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir.

Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer net varlık değerindeki artış ifade eder.

Fon'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kur riskine maruz kalan finansal araçları bulunmamaktadır.

Likidite Riski

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Aşağıdaki tablo, Fon'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Likidite Riski (Devamı)

	Kayıtlı Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
31 Aralık 2023					
Türev olmayan finansal yükümlülükler	(83.187)	(83.187)	(83.187)	--	--
İlişkili taraflara borçlar	(34.330)	(34.330)	(34.330)	--	--
Diğer borçlar	(48.857)	(48.857)	(48.857)	--	--

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 araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda 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.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir. Borçlanma senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal Yükümlülükler

Yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

Finansal Yükümlülükler (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal varlıkların değerlendirme yöntemleri:

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

NOT 23 - YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİLERDE FİNANSAL RAPORLAMA

TMS 29 kapsamında toptan eşya genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yüksek enflasyon dönemlerinde para birimi ile hazırlanan finansal tabloların, düzeltme katsayısı kullanılmak suretiyle paranın satın alma gücündeki değişmelerin finansal tablo kalemlerine olan etkilerini gidererek finansal tabloların paranın cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Mart 2024 tarihli kararı uyarınca yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar vermiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayınlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (TMS29) uygulanmamıştır.

NOT 24- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 25 –BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Fon'un 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 32.238 TL tutarındadır.

2) Fon'un 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 26-FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Fonun Yatırım Stratejisi

Fon'un yatırım stratejisi fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, Fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satmaya, satın almaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmayı vadetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Bu kapsamda, yatırım yapılacak gayrimenkullerin seçiminde özellikle insanların yaşam kalitesini artırmaya yönelik hizmetleri barındıran ve bu kapsamda gerekli teknolojiye sahip projelere öncelik verilecektir.

Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yapılır.

Ayrıca, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar da portföye dâhil edilebilir.

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Tüm yatırımlar, Tebliğin 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilir;

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir.

Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.

Menkul kıymetlerin saklanması:

Fon'un Portföy saklayıcısı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup Fon'a ait menkul kıymetler İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'de saklanmaktadır.

Fon süresi:

Fon iç tüzüğüne göre, Fon süresizdir.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 31 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Fon Kurulu ve Rota Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

HLB SAYGIN BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
(Member of HLB INTERNATIONAL)

Servet Gür EYÜPGİLLER
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2024

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28 / 06 / 2024 Tarihli (339 RGF) Fon Toplam Değer Raporu							
	TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)		TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	14.334.856,20		99,66%	FON TOPLAM DEĞERİ	14.383.591,83		
(MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)	14.334.856,21		99,66%	Toplam Pay Sayısı	500.000.000,00		
1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	1.626,84	0,01	0,01	Dolaşımdaki Pay Sayısı	512.392,00		
a)Gayrimenkuller	0,00	0	0	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,00		
b)Gayrimenkule Dayalı Haklar	1.626,84	100	0,01	Merkezdeki Pay Sayısı	499.487.608,00		
c)GYF Katılma Payları	0,00	0	0	Fiyat	28,071461		
ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları	0,00	0	0	(VOB AçıkPozisyon)	0,00		0,00%
d)Diğer	0,00	0	0	Pay Sahibi Sayısı	4,00		
2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	14.333.229,36	99,99	99,65	Günlük Yönetim Ücreti	3.724,30		
B. HAZIR DEĞERLER	107.354,64		0,75%	Dünkü Fiyat	28,350606		-0.98461740%
a) Kasa	0,00	0,00%	0,00%	TCMB USD Alış Kuru	32,8262		
b) Bankalar	107.354,64	100,00%	0,75%	USD Fon Fiyatı	0,855154		
i) TL Hesaplar	107.354,64	100,00%	0,75%	USD Fon Toplam Değeri	438.174,14		
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0,00		0,00%	Dünkü USD Fiyat	0,86325		-0.93786394%
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0,00	0,00%	0,00%				
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00%	0,00%				
C. ALACAKLAR	24.567,48		0,17%				
a) Takastan Alacaklar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takastan Alacaklar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Takastan BPP Alacakları	0,00	0,00%	0,00%				
1)Elektrik-Su Vb. Depozito Alacakları	0,00	0	0				
2)Diğer Alacaklar	0,00	0	0				
3)Sermaye Blokaj Hesabı	0,00	0	0				
4)İndirilecek KDV %8 (Diğer)	0,00	0	0				
5)İndirilecek KDV %18 (Diğer)	0,00	0	0				
6)Diğer	0,00	0	0				
d) Diğer Alacaklar	24.567,48	100,00%	0,17%				
D. DİĞER VARLIKLAR	0,00		0,00%				
E. BORÇLAR	83.186,49		-0,58%				
a) Takasa Borçlar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takasa Borçlar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Yönetim Ücreti	34.329,69	41,27%	-0,24%				
d) Ödenecek Vergi	0,00	0,00%	0,00%				
e) İhtiyatlar	0,00	0,00%	0,00%				
f) Krediler	0,00	0,00%	0,00%				
g) Diğer Borçlar	48.856,80	58,73%	-0,34%				
i) Denetim Ücreti	41.042,28	49,34%	-0,29%				
ii) İlan Giderleri	0,00	0,00%	0,00%				
iii) Noter Masrafı	0,00	0,00%	0,00%				
iv) İhraç İzin Gideri	0,00	0,00%	0,00%				
v) Takas Saklama Komisyonu	0,00	0,00%	0,00%				
vi) Diğer	7.814,52	9,39%	-0,05%				
F. M.D.Düşüş Karşılığı	0,00		0,00%				
FON TOPLAM DEĞERİ	14.383.591,83						

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28 / 06 / 2024 Tarihli (339 RGF) Fon Portföy Raporu

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	VKG	Stok Depo
A.1. GAYRİMENKULLER																				
GAYRİMENKULLER																				
A.1. GAYRİMENKULLER																				
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																				
DEVREMÜLK İRTİFAKI																				
İNTİFA HAKKI																				
ÜST HAKKI																				
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																				
A.3. Aktif top. d. olarak en az %75i gayrimenkul yatırımlarından oluşan a.o. payları																				
A.4. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI																				
A.5. GYF KATILMA PAYLARI																				
A.6. GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI																				
A.7. DİĞER																				
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																				
B.HİSSE SENEDİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		ZRGYO			1.559.888,00	7,71	24/05/2024				7,79	1	12.151.527,52	100,00%	84,15%	84,48%	SRB	0	
GRUP TOPLAMI						1.559.888,00								12.151.527,52		84,15%	84,48%			
C.BORÇLANIMA SENETLERİ																				
D.KATILMA BELGESİ	İŞ Portföy Yönetimi A.Ş.		IAT			24.272.686,00	0,086517	27/05/2024				0,089883	1	2.181.701,84	100,00%	15,11%	15,17%	SRB	0	
GRUP TOPLAMI						24.272.686,00								2.181.701,84		15,11%	15,17%			
E.OPSİYON İŞLEMLER																				
F.YABANCI HİSSE																				
G.SATIM VAADİYLE ALIM																				
H.TERS REPO																				
I.KATILIM HESABI																				
J.VADELİ MEVDUAT																				
K.KIYMETLİ MADEN																				
L.YABANCI TAHVİL																				
M.BORSA PARA PİYASASI																				
N.VARANT İŞLEMLERİ																				
O.TEMİNAT İŞLEMLERİ																				
P.SWAP																				
R.EUROBOND REPO																				
FON PORTFÖY DEĞERİ						25.832.574,00					0			14.333.229,36			99,65%		0	
DÖVİZ BAKİYELERİ			TRY			107.354,64		1 28/06/2024				1	1	107.354,64	100,00%	0,74%	0,75%	SRB	0	
GRUP TOPLAMI						107.354,64								107.354,64		0,74%	0,75%			