

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, DİPNOTLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimden sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410, "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başka finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun görünümünü sağlamadığı kanaatine varmanıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Hüseyin Çetin, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 14 Ağustos 2025

İÇİNDEKİLER**Sayfa No**

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 AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5- 25

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	3.045
Finansal Varlıklar	7	4.196.027
Diğer Alacaklar	5	17.686
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	385.000.000
Toplam Varlıklar (A)		389.216.758
YÜKÜMLÜLÜKLER		
Diğer Borçlar	5	183.218
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	16	1.500.000
Toplam Yükümlülükler (B)		1.683.218
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK (A-B)		387.533.540

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Kira Gelirleri	11	4.904.100
Faiz Gelirleri	11	10.450
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	82.192
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	15.386.709
Esas Faaliyetlerden Gelirler		20.383.451
Yönetim Ücretleri	4-13	(518.392)
Saklama Ücretleri	13	(194.949)
Kurul Ücretleri	13	(38.785)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	13	(108)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13-14	(8.097.677)
Esas Faaliyet Giderleri		(8.849.911)
Esas Faaliyet Karı		11.533.540
Finansman Giderleri	15	--
Vergi Öncesi Kar/Zarar		11.533.540
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	16	(1.500.000)
Net Dönem Karı (A)		10.033.540
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		10.033.540

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri		--
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış/ Azalış		10.033.540
Kar Dağıtımı (-)		--
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	9	377.500.000
Katılma Payı İade Tutarı (-)		--
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri / Net Varlık Değeri		387.533.540

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME ARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dipnotlar		
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		(377.496.955)
Dönem Karı/(Zararı)		10.033.540
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(13.897.159)
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar İle ilgili Düzeltmeler	11	(15.386.709)
Faiz Gelir/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	(10.450)
Vergi Gelir/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	1.500.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(373.643.786)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Fonlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(385.000.000)
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(17.686)
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	11.190.682
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	183.218
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(377.507.405)
Alınan Faiz		10.450
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		377.500.000
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit Girişleri	9	377.500.000
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B)		3.045
C. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)		3.045
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri		23
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)		23
		3.045

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Fonun Unvanı;

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”), T.C. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 25 Eylül 2024 tarih ve 55/1522 sayılı kararı ile kurulmuş olup, Fonun katılma payları 24 Ocak 2025 tarihinden itibaren yatırımcılara arz edilmeye başlanmıştır.

Fon Kurucusu Yöneticisi, Portföy Saklayıcısı, Saklamacı Kurum ve İç Kontrol Sağlayıcı ile ilgili bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Kurucu ve Yönetici

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

Portföy Saklayıcısı:

Türkiye İş Bankası A.Ş.
İş Kuleleri Kule:1 Kat:2 34330 4.Levent Beşiktaş/İstanbul

İç Kontrol Sağlayıcısı:

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

Fon Süresi ve Kaçınıcı Yılda Olduğu:

Fon süresiz olarak kurulmuş olup birinci yılındadır.

Fon Yatırım Stratejisi:

Fon'un yatırım stratejisi; fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, Fon portföyüne değer artış kazancı, 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 gayrimenkulü ve gayrimenkule dayalı hakları satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve/veya satın almayı veya satmayı vadetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

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 II-14.2 No’lu “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 (“TFRS”) hükümlerini içeren; “SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”na uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve notların 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’un 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Fon’un 31 Aralık 2024 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

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 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Ağustos 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Fon’un fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası’dır (“TL”).

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, fonun finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Fon’un 24 Ocak 2025 tarihinde yatırımcılara arz edilmeye başlamasından dolayı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri tablosu ve nakit akış tablosu önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanamamıştır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama” 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18’de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Fon TFRS 18’in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Fon’un finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS’ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19’daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19’un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler (Devamı)

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar (Devamı)

ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- UFRS’ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

UFRS 9 ve UFRS 7’deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin 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 açıklamalar 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 açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

2.4 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, 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. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Hasılat

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. 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 gelirleri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, Fon’un temettü alma hakkı doğduğu zaman (Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

Kurucu’ya Fon’un yönetim ve temsili ile Fon’a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan toplam değerinin belli bir yüzdesi üzerinden yönetim ücreti hesaplanarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ücretler her ay sonu Kurucu ve Yöneticiyle aralarında yapılan Portföy Yönetimi Çerçeve Sözleşmesine göre ödenmektedir.

Giderler

Tüm giderler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

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 karşılaştırılmaktadır.

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 Yükümlülüklere 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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(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 varlıklar (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 kullanmak 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 Yükümlülüklerle 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 Yükümlülüklerle 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.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri

(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 TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
 (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 varlıklar (Devamı)

Uygulanan değerlendirme ilkeleri (Devamı)

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 görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.

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) ilâ (7) no’lu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

9) (7) ve (8) no’lu 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.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri (Devamı)

(2) 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.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(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 yükümlülükler

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır.

Diğer finansal yükümlülükler:

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilmektedir.

Türev finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer, işlem gören piyasa fiyatlarından ve gerektiğinde indirgenmiş nakit akışı modellerinden elde edilir. Borsa dışı vadeli döviz sözleşmelerinin gerçeğe uygun değerleri ilk vade oranının, sözleşmenin geri kalan süresi için ilgili para biriminin piyasa faiz oranlarına ilişkin hesaplanan vadedeki oranıyla karşılaştırılıp raporlama dönemi sonuna indirgenmesiyle belirlenir. Bütün türev araçlar gerçeğe uygun değer olarak finansal varlıklarda muhasebeleştirilir.

Kur değişiminin etkileri

Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Fon’un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Fon’un finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL’ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri” hesabına yansıtılmaktadır.

İlişkili taraflar

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

Katılma belgeleri

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK’ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergi

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

Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtımaları şartına bağlanmıştır.

Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'te, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplanmasında GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO'lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / aktif

Finansal tablolarda yansıtıldıkları dönemlerden sonraki dönemlerde vergiye tabi tutulan gelir ve gider kalemlerinden kaynaklanan zamanlama farkları üzerinden ertelenmiş vergi aktif veya yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Gelir Vergilerine İlişkin TMS 12 uyarınca vergi mevzuatına göre, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi aktif, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır. Netleştirme sonucunda oluşan net ertelenmiş vergi aktif bilançoda ertelenmiş vergi varlığı, net ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak gösterilmektedir. Ertelenmiş vergi geliri/gideri ise ilişikteki gelir tablosunda ertelenmiş vergi geliri/gideri olarak gösterilmektedir.

Nakit akış tablosu

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

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Fon’un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri SPK lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketince, çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon’un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur.

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara diğer alacakları bulunmamaktadır.

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	
Ödenecek fon yönetim ücretleri (*)	97.414
	97.414

(*) Rota Portföy Yönetimi A.Ş.

1 Ocak-30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Esas Faaliyet Giderleri	
Kurucu Yönetim Ücreti	518.392
	518.392

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 –DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar:

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025
Diğer Alacaklar	17.686
	17.686

Diğer Borçlar:

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025
Fon yönetim ücretleri (Not 4)	97.414
Saklama komisyonları	63.157
Kurul kayıt ücreti	19.452
Diğer Borçlar	3.195
	183.218

NOT 6 –YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	385.000.000
	385.000.000

Fon’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Fon ve Fon’un yöneticisinden bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, karşılaştırma (emsal) yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin değerlendirilmeleri 2025 yılı Ocak ayı içerisinde yapılmıştır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – FİNANSAL VARLIKLAR

Gerçeğe Uygun Değeri Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025
Yatırım Fonu	
Rota Portföy Para Piyasası (TL) Fonu	4.196.027
	4.196.027

NOT 8–DİĞER VARLIKLAR

Yoktur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(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 2025 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık tablosu aşağıdaki gibidir gibidir:

	30 Haziran 2025		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	389.196.027	100,00%	100,43%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	385.000.000	98,92%	99,35%
a) Gayrimenkuller	385.000.000	98,92%	99,35%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	--	--	--
e) Diğer	--	--	--
2) Para ve SP Araç. Portföyü	4.196.027	1,08%	1,08%
B. Hazır Değerler	3.045	100,00%	0,00%
a) Kasa			
b) Bankalar	3.045	100,00%	0,00%
C. Alacaklar	17.686	100,00%	0,00%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	17.686	100,00%	0,00%
Ç) Diğer Varlıklar	--	--	--
D) Borçlar(-)	1.683.218	100,00%	0,43%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	97.414	5,79%	0,03%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	1.585.804	94,21%	0,41%
	387.533.540	100,00%	100,00%

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla katılma payının birim pay değeri, fon net varlık değeri / dolaşımdaki pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Birim Pay Değeri	30 Haziran 2025
Fon toplam değeri	387.533.540
Dolaşımdaki pay sayısı	377.509
Birim pay değeri (TL/adet)	1026,554440

Fon’un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma payı sayısı ve dönem içinde satılan ve geri alınan katılma pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Katılma Belgeleri Hareketleri:	30 Haziran 2025
	(Adet)
Açılış	--
Dönem içi satılan pay sayısı	377.509
Geri alınan pay sayısı (-)	--
Dolaşımdaki pay sayısı	377.509

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri bakiyesi 387.533.540 TL tutarındadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla toplam değerinde/ net varlık değerinde artış bakiyesi 10.033.540 TL tutarındadır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri	--
Toplam değerinde / net varlık değerinde Artış/ Azalış	10.033.540
Kar dağıtımı	--
Katılma payı ihraç tutarı (+)	377.500.000
Katılma Payı İade tutarı (-)	--
Dönem Sonu itibarıyla toplam değeri/ net varlık değeri	387.533.540

NOT 10 – FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2025
Finansal durum tablosundaki toplam değer/ net varlık değeri	387.533.540
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	387.533.540
Fark	--

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11–HASILAT

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Kira Gelirleri	4.904.100
Faiz Gelirleri	10.450
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	82.192
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	15.386.709
Toplam	20.383.451

NOT 12–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Fon’un, 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri bulunmamaktadır.

NOT 13–NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon’un, 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Yönetim ücretleri (Not 4)	518.392
Saklama ücretleri	194.949
Kurul ücretleri	38.785
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	108
Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 14)	8.097.677
Toplam	8.849.911

NOT 14–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Fon’un, 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Vergi, resim, harç vb. giderler	8.066.522
Diğer giderler	31.155
Toplam	8.097.677

NOT 15–FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16–GELİR VERGİSİ

Kurumlar Vergisi

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

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikte, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO’ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ’te, GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplanmasında GYF ve GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO’lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayda bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Cari kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(1.500.000)	--
	(1.500.000)	--

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16–GELİR VERGİSİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

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 Varlık /(Yükümlülükleri)
	30 Haziran 2025	30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer farkı	(15.000.000)	(1.500.000)
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net		(1.500.000)

Fon’un ertelenmiş vergi varlık hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi varlıkları:	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	--	--
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(1.500.000)	--
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.500.000)	--

NOT 17–KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

NOT 18–YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayınlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı (TMS29) uygulanmamıştır.

NOT 19–TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20–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 performans üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Fon’un olası riskleri hakkında bilgileri aşağıdaki gibidir:

Piyasa riski:

Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerinin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

Likidite riski:

Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

Finansman riski:

Fon’un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

	30 Haziran 2025
Banka Kredileri	--
Fon Toplam Değeri	387.533.540
Banka Kredileri/Fon Toplam Değeri Oranı	--

Yoğunlaşma riski:

Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmıştır.

Karşı taraf riski:

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

	30 Haziran 2025
Diğer Alacaklar	17.686
Fon Toplam Değeri	387.533.540
Diğer Alacaklar/Fon Toplam Değeri Oranı	0,00%

Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır.

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Fon’u olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur riski:

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Fon’un kur riski bulunmamaktadır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Fon’un Finansal Risk Tabloları ile İlgili Analizler:

Fon’un; finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri, faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi, hisse senedi fiyat riski, likidite riski tablosu, döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi, aşağıda açıklanmıştır.

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

30 Haziran 2025

Sabit Faizli Araçlar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar --

Değişken Faizli Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar 4.196.027

Kredi Riskleri Analizi:

30 Haziran 2025	Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	17.686	--	3.045	4.196.027
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	17.686	--	3.045	4.196.027
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	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

30 Haziran 2025	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar	183.218	183.218	183.218	--	--
Toplam yükümlülük	183.218	183.218	183.218	--	--

Döviz Pozisyonu Tablosu Ve İlgili Duyarlılık Analizi:

Yoktur.

NOT 21–FİNANSAL ARAÇLAR GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

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 benzerleri kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerlerine yaklaştığı ön görülmektedir.

Fon paylarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. Hisse senetleri gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal Yükümlülükler

Takas borçları, 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.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21–FİNANSAL ARAÇLAR GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR (Devamı)

1. Seviyeden değerlendirilen finansal varlıkların dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal Varlıklar	4.196.027	--	--
	4.196.027	--	--

NOT 22–RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 23–NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2025
Bankadaki Nakit	
-Vadesiz Mevduat	3.045
	3.045
	30 Haziran 2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.045
	3.045

NOT 24–TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Dipnot 2’de açıklanan muhasebe politikaları çerçevesinde toplam değerinde/net varlık değerinde artış/azalış, katılma payı ihraç tutarı ve katılma payı iade tutarının etkileri toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunda gösterilmiştir.

NOT 25–FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİYAT RAPORU

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu Ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden 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 Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporu 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Hüseyin Çetin, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2025

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırımlar	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer TL	Portföy Değeri	Grup %	Toplam (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI	--	--	--	--	--	--	--
A.1. Gayrimenkuller							
Kocaeli Başiskele Ş.Kullar 242 Ada 17 Parsel (Otel)	27 Ocak 2025	370.000.000	14 Ocak 2025	385.000.000	385.000.000	100%	98,92%
A.2. Gayrimenkul Dayalı Haklar	--	--	--	--	--	--	--
A.3. Aktif Toplamının Devamlı Olarak En Az %75'i Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Anonim Ortaklıklarının Payları	--	--	--	--	--	--	--
A.4. Gayrimenkul Sertifikaları	--	--	--	--	--	--	--
A.5. Gayrimenkul Yatırım Fonları Katılma Payları	--	--	--	--	--	--	--
A.6. Gayrimenkul Yatırım Fonları Sermaye Piyasası Araçları	--	--	--	--	--	--	--
A.7. Gayrimenkul Satışlarından Vadeli Alacaklar	--	--	--	--	--	--	--
A.8. Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Kdv Alacakları	--	--	--	--	--	--	--
A.9. Diğer	--	--	--	--	--	--	--
GRUP TOPLAMI		370.000.000			385.000.000	100%	98,92%

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alınış Tarihi	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (DEVİR)	--	--	--	--	385.000.000	100%	98,92%
B.PAY	--	--	--	--	--	--	--
C.BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
Ç. KİRA SERTİFİKALARI	--	--	--	--	--	--	--
D. KATILMA BELGESİ	--	--	--	--	--	--	--
E. YABANCI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
F. VARANTLAR	--	--	--	--	--	--	--
G. DİĞER VARLIKLAR	--	--	--	--	--	--	--
G.1 YATIRIM FONU KATILIM HESAPLARI							
RPP - Rota Portföy Para Piyasası (TL) Fonu	Rota Portföy Yönetimi A.Ş.	1.327.527	2,869484	30.06.2025	4.196.027	100%	1,08%
GRUP TOPLAMI		1.327.527			4.196.027	100%	1,08%
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ					389.196.027	100%	100%

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FON FİYAT RAPORU TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30 HAZİRAN 2025		
	Sınırlı Denetimden Geçmiş		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	389.196.027	100,00%	100,43%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	385.000.000	98,92%	99,35%
a) Gayrimenkuller	385.000.000	98,92%	99,35%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Diğer	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları	4.196.027	1,08%	1,08%
B. Hazır Değerler	3.045	100,00%	0,00%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	3.045	100,00%	0,00%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	17.686	100,00%	0,00%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	17.686	100,00%	0,00%
Ç) Diğer Varlıklar	--	0,00%	0,00%
D) Borçlar (-)	1.683.218	100,00%	0,43%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	97.414	5,79%	0,03%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	1.585.804	94,21%	0,41%
Toplam Değer	387.533.540	100,00%	100,00%
Dolaşımdaki Pay Sayısı			377.509
FİYAT			1026,554440