



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[OGC] - TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇATI KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ETF, Fund Financial Report Unconsolidated 2025 - 2. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



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

Independent Audit Company	ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Limited
Audit Result	Positive

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ SINIRLI DENETİM RAPORU

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YÖNETİM KURULU'NA

Giriş

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi [Çatı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu](#)'nun ("Fon"), 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun 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 ("TMS") 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerine 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 sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 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, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı, Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız 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, Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Çatı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak, tüm önemli yönleriyle doğru ve gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 14 Ağustos 2025

ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM

VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"

Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms

Ulaş Taylan AYDEMİR, YMM

Sorumlu Denetçi



Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 30.06.2025	Previous Period 31.12.2024
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
ASSETS			
Cash and cash equivalents	5	400.351	8.958.750
Settlement Receivables			357.626
Other receivables	6	313.639.281	108.800.900
Financial assets	7	140.017.322	554.101
Other assets	8	1.751.865.000	20.625.000
Total assets		2.205.921.954	139.296.377
LIABILITIES			
Other Liabilites	6	4.154.064	194.513
TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED)		4.154.064	194.513
TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE		2.201.767.890	139.101.864



Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 30.06.2025	Previous Period 01.01.2024 - 30.06.2024	Current Period 3 Months 01.04.2025 - 30.06.2025	Previous Period 3 Months 01.04.2024 - 30.06.2024
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income					
PROFIT (LOSS)					
Interest Income	11	183.945			
Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities	11	5.568.068			
Unrealized Gains (Losses) Relating to Financial Assets And Liabilities	11	132.947.186	14.345		
Other Income from Operating Activities	11	4.743.701			
OPERATING INCOME		143.442.900	14.345		
Management Fees	9	-20.336.002	-442.973		
Custody Fees	9	-912.136	-12.344		
Capital Market Board Fees	9	-215.849	-1.908		
Commission and Other Transaction Fees	9	-288.375	-33.727		
Other Expenses from Operating Activities	9	-34.521.969	-180.204		
OPERATING EXPENSES (-)		-56.274.331	-671.156		
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		87.168.569	-656.811		
NET PROFIT (LOSS)		87.168.569	-656.811		
OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE		87.168.569	-656.811		

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 30.06.2025	Previous Period 01.01.2024 - 30.06.2024
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		-1.984.055.856	-1.320.290
Net Current Profit (Loss)		87.168.569	-656.811
ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)		-133.131.131	-10.936.746
Adjustments For Interest Income And Expense	11	-183.945	
Adjustments for fair value losses (gains)	11	-132.947.186	-10.936.746
CHANGES IN WORKING CAPITAL		-1.938.277.239	10.273.267
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable	6	-204.873.967	340.256
Adjustments for increase (decrease) in payables	6	3.959.551	-465.165
Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital	7	-1.737.362.823	10.398.176
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS		-1.984.239.801	-1.320.290
Interest received	11	183.945	
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		1.975.497.457	1.338.976
Cash inflows from fund unit issue	10	2.166.097.261	1.338.976
Cash Outflows Arising from Fund Unit Repayments	10	-190.599.804	
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-8.558.399	18.686
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-8.558.399	18.686
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD		8.958.750	2.928
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD		400.351	21.614



Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 30.06.2025	Previous Period 01.01.2024 - 30.06.2024
Statement of Change in Total Value/Net Asset Value			
TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD		139.101.864	15.219.127
Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value	10	87.168.569	-656.811
Fund Unit Issues (+)	10	2.166.097.261	1.338.976
Fund Unit Repayments (-)	10	-190.599.804	
TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD		2.201.767.890	15.901.292