



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[OGC] - TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇATI KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Çatı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu 30.06.2025 finansal raporu ekte bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla.



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasaları - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kurulugu

Bağımsız Denetim Kuruluşu	ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	400.351	8.958.750
Takas Alacakları			357.626
Diğer Alacaklar	6	313.639.281	108.800.900
Finansal Varlıklar	7	140.017.322	554.101
Diğer Varlıklar	8	1.751.865.000	20.625.000
TOPLAM VARLIKLAR		2.205.921.954	139.296.377
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	6	4.154.064	194.513
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		4.154.064	194.513
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		2.201.767.890	139.101.864

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Faiz Gelirleri	11	183.945			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	11	5.568.068			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	132.947.186	14.345		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	4.743.701			
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		143.442.900	14.345		
Yönetim Ücretleri	9	-20.336.002	-442.973		
Saklama Ücretleri	9	-912.136	-12.344		
Kurul Ücretleri	9	-215.849	-1.908		
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	9	-288.375	-33.727		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	-34.521.969	-180.204		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-56.274.331	-671.156		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		87.168.569	-656.811		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		87.168.569	-656.811		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		87.168.569	-656.811		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.984.055.856	-1.320.290
Net Dönem Karı (Zararı)		87.168.569	-656.811
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-133.131.131	-10.936.746
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	-183.945	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-132.947.186	-10.936.746
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-1.938.277.239	10.273.267
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	-204.873.967	340.256
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	6	3.959.551	-465.165
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	7	-1.737.362.823	10.398.176
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-1.984.239.801	-1.320.290
Alınan Faiz	11	183.945	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.975.497.457	1.338.976
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	2.166.097.261	1.338.976
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	-190.599.804	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.558.399	18.686
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.558.399	18.686
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.958.750	2.928
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		400.351	21.614

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		139.101.864	15.219.127
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	87.168.569	-656.811
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	2.166.097.261	1.338.976
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	-190.599.804	
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		2.201.767.890	15.901.292