



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[OGC] - TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇATI KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇATI KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU 30.06.2026 finansal raporu ekte
bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla.



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

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 2026 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 2026 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 2026

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 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	4.437.121	9.099.521
Diğer Alacaklar	6	4.170.553	7.560.062
Finansal Varlıklar	8	239.044.427	171.831.794
Diğer Varlıklar	8,9	3.222.395.293	3.232.462.511
TOPLAM VARLIKLAR		3.470.047.394	3.420.953.888
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	6	7.361.330	7.037.017
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		7.361.330	7.037.017
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		3.462.686.064	3.413.916.871

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Faiz Gelirleri	12	55.200.778	183.945		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	12	25.973.846	5.568.068		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	9.090.565	132.947.186		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12		4.743.701		
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		90.265.189	143.442.900		
Yönetim Ücretleri	10	-35.948.371	-20.336.002		
Saklama Ücretleri	10	-1.856.950	-912.136		
Denetim Ücretleri	10	-330.000			
Kurul Ücretleri	10	-344.907	-215.849		
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	10	-5.218	-288.375		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10	-6.260.491	-34.521.969		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-44.745.937	-56.274.331		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		45.519.252	87.168.569		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		45.519.252	87.168.569		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.804.196			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.804.196			
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		49.323.448	87.168.569		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-4.108.145	-1.984.055.856
Net Dönem Karı (Zararı)		49.323.448	87.168.569
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-64.291.343	-133.131.131
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	-55.200.778	-183.945
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12	-9.090.565	-132.947.186
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-44.341.028	-1.938.277.239
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	3.389.509	-204.480.755
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	6	324.313	3.959.551
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	8,9	-48.054.850	-1.737.756.035
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-59.308.923	-1.984.239.801
Alınan Faiz	12	55.200.778	183.945
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-554.255	1.975.497.457
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	11	7.218.310.786	2.166.097.261
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	11	-7.218.865.041	-190.599.804
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-4.662.400	-8.558.399
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-4.662.400	-8.558.399
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		9.099.521	8.958.750
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4.437.121	400.351

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		3.413.916.871	139.101.864
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	11	49.323.448	87.168.569
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	11	7.218.310.786	2.166.097.261
Katılma Payı İade Tutarı (-)	11	-7.218.865.041	-190.599.804
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		3.462.686.064	2.201.767.890