

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, DİPNOTLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2026 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 Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2026 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 2026

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- 30

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Dipnot	30 Haziran 2026
Nakit ve Nakit Benzerleri	23	7.444.743
Finansal Varlıklar	7	60.601.963
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	1.666.412.000
Diğer Alacaklar	5	56.082
Diğer Varlıklar	8	2.846.366
Toplam Varlıklar (A)		1.737.361.154
YÜKÜMLÜLÜKLER		
Diğer Borçlar	5	9.969.128
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	16	16.735.134
Toplam Yükümlülükler (B)		26.704.262
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK (A-B)		1.710.656.892

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
11 ŞUBAT – 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 11 Şubat- 30 Haziran 2026
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Faiz Gelirleri	11	58.053
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	41.050.281
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	686.263.995
Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri	11	(458.347.943)
Esas Faaliyetlerden Gelirler		269.024.386
Yönetim Ücretleri	4,13	(1.386.981)
Saklama Ücretleri	13	(766.149)
Danışmanlık Ücretleri	13	(3.275.899)
Denetim Ücretleri	13	(4.640)
Kurul Ücretleri	13	(132.443)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	13	(12.765.185)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	12,13	(75.461.084)
Esas Faaliyet Giderleri		(93.792.381)
Esas Faaliyet Kar/Zarar		175.232.005
Finansman Giderleri	14	--
Vergi Öncesi Karı/Zararı		175.232.005
Dönem Vergi Gideri	16	--
Ertelenmiş Vergi Gideri	16	(16.735.134)
Net Dönem Karı/(Zararı) (A)		158.496.871
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)		158.496.871

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

11 ŞUBAT – 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot	11 Şubat- 30 Haziran 2026
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri		--
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış/ Azalış	9	158.496.871
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	9	1.552.160.021
Katılma Payı İade Tutarı (-)	9	--
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri / Net Varlık Değeri		1.710.656.892

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****11 ŞUBAT – 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot	11 Şubat- 30 Haziran 2026
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.086.367.335)
Dönem Net Karı/Zararı		158.496.871
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(211.238.971)
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	11	(686.263.995)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	11	458.347.943
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	(58.053)
Vergi Gelir/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	16.735.134
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.033.683.288)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(1.416.680.140)
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	375.930.172
Alacaklardaki Artış/Azalış İlgili Düzeltmeler	5	(56.082)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	9.969.128
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(2.846.366)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.086.425.388)
Alınan Faiz	11	58.053
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		1.552.160.021
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	9	1.552.160.021
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B)		465.792.686
C. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(458.347.943)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)		7.444.743
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	23	--
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	23	7.444.743

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – FON’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Fonun Ünvanı;

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 28 Mayıs 2025 tarihinde İstanbul İli Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 335946-5 sicil numarası altında tescil edilerek 2 Haziran 2025 tarih ve 11343 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ile ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 29 Nisan 2025 tarihinde onaylanmıştır.

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 11 Şubat 2026 tarihinden itibaren, ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

Fon Kurucusu/Yöneticisi, Portföy Saklayıcısı, Saklamacı Kurum ve İç Kontrol Sağlayıcısı 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.
Merkez Adresi: Levent İş Kuleleri, Meltem Sk. No:1, Beşiktaş

Fon Süresi ve Kaçınıcı Yılda Olduğu:

Fon'un süresiz olarak kurulmuş olup, Fon birinci yılındadır.

İç Kontrol Sağlayıcısı:

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

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – FON’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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 gayrimenkulü ve gayrimenkule dayalı hakları satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve/veya satın almayı veya satmayı vadetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır.

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 satılan 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. Bu gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri her halükârda fon toplam değerinin %30’unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30’luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Fon toplam değerinin en az %80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20’si oranında yatırım yapılabilir.

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

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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

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 (“KGG”) 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 2026 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, 11 Şubat 2026 tarihi itibarıyla yatırımcılara ihraç edilmeye başlanmış olması ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemine ilişkin finansal raporunun bulunmaması nedeniyle, Fon’un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ile toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulamamıştır.

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 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Ağustos 2026 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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 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.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025’te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “sona erme tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Fon’un TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri’nin finansal tabloları önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri’nin Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025’te KGK tarafından “TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11” aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması- TFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1’de yer alan ifadeler ile TFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilışinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13’e referans eklenmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliğı ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar- “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu- Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11’in Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2026 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.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19’u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS’ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19’daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19’un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

b) 30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

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

Fon TFRS 19’un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

14 Nisan 2026 tarihinde KGK, TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ve TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar standartlarında "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" başlıklı değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi, sunum para birimi ise yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dâhil tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için raporlama dönemi sonundaki kapanış kurunun kullanılması zorunlu hale getirilmiştir. Ayrıca, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurt dışı işletmesine ilişkin karşılaştırmalı tutarlarını, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi kullanılarak cari ölçüm birimine taşınması gerektiği düzenlenmiştir. Değişiklikler ayrıca, sunum para biriminin yüksek enflasyonlu ekonomi niteliğini kaybetmesi halinde uygulanacak esaslara ve finansal tablolarda yapılacak ilave açıklamalara ilişkin hükümler de içermektedir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmekte; erken uygulanması halinde bu hususun finansal tablo dipnotlarında açıklanması gerekmektedir.

Fon TMS 21 değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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

UFRS 20 – Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler

Mayıs 2026 tarihinde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”), belirli bir tür fiyat veya tarife düzenlemesine tabi işletmelerin finansal raporlamasını iyileştirmek amacıyla UFRS 20 Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler standardını yayımlamıştır. UFRS 20, düzenlemeye tabi mal veya hizmetlerin sunulduğu dönem ile müşterilerden tahsil edilecek bedellerin fiyatlara yansıtıldığı dönemler arasındaki zamanlama farklarının finansal tablolara alınmasına ilişkin hükümler getirmektedir. Standart kapsamında işletmelerin düzenlemeye tabi varlıklarını, düzenlemeye tabi yükümlülüklerini, düzenlemeye tabi gelirlerini ve düzenlemeye tabi giderlerini finansal tablolarında muhasebeleştirmeleri ve bunlara ilişkin açıklamalar yapmaları gerekmektedir. UFRS 20, UFRS 14 Düzenleyici Erteleme Hesapları standardının yerini alacaktır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

UMS 28 Değişiklikleri – Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğinin Açıklığa Kavuşturulması

Haziran 2026 tarihinde UMSK, UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında yer alan gerçeğe uygun değer seçeneğine ilişkin dar kapsamlı değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, bir işletmenin hangi iştirak ve iş ortaklığı yatırımlarını gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçmeyi seçebileceğini açıklığa kavuşturmaktadır. Değişikliklerin amacı, UFRS 18’in uygulanmasıyla birlikte söz konusu yatırımlardan kaynaklanan gelir ve giderlerin kâr veya zarar tablosunda sınıflandırılmasında ortaya çıkabilecek farklı uygulamaları azaltmaktır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 değerlemenin yapıldığı her ay sonu itibarıyla bir önceki ayın toplam değeri üzerinden tahakkuk ettirilmektedir. 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 muhasebeleştirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

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.

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 Yükümlülüklere 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 Yükümlülüklere 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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

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.

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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

(2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/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. İtfa 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.

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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

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.

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.

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 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 Resmi 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 hesaplamasında 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. İlk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca bu madde hükümleri uygulanmayacaktır (Not 16).

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

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 (Not 16).

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.

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 değerleme şirketi tarafından yılda en az bir kez hesaplanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu 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 değerleme 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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 –İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla olan borç bakiyesi aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Borçlar	30 Haziran 2026
Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (Ödenecek fon yönetim ücreti)	922.334
Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (Diğer borçlar)	290.537
	1.212.871

Fon’un 11 Şubat- 30 Haziran 2026 dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan alış işlemleri aşağıdaki gibidir:

	11 Şubat- 30 Haziran 2026
Rota Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	1.386.981
	1.386.981

(*) Portföy yönetim ücreti giderlerinden oluşmaktadır. Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Fon’un kurucusu ve yöneticisidir.

Yönetim Ücretleri

Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplamdeğerinin günlük %0,000548 (milyonda beş virgül kırk sekiz) [yıllık yaklaşık %0,20 (binde iki)] + BSMV’den 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 (varsa) dağıtıcılara Fon’dan ödenecektir.

NOT 5 –DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Borçlar:

Fon’un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026
Fon Yönetim Ücretler (Not:4)	922.334
Saklama Komisyonları	467.432
Kurul Kayıt Ücreti	85.534
Denetim Ücreti	4.640
İlişkili taraflardan diğer borçlar (Not 4)	290.537
Hesaplanan KDV	8.193.903
Diğer Borçlar	4.748
	9.969.128

Diğer Alacaklar:

Fon’un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 56.082 TL diğer alacakları bulunmaktadır.

Fon'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026

Yatırım Amaçlı Gayrimenküller	1.666.412.000
	1.666.412.000

Fon'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Fon ve Fon'un yöneticisinden bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir. Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı analiz edilmiş olup, nihai değer Pazar Yaklaşımı esas alınarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, 21 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporuna dayanmaktadır. Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi seviye 3'tür.

Niteliği	Kapı no	Bağlı bölüm numarası	Kat numarası	Taşınmazın değeri (TL)	Fon iştirak oranı	Alış maliyeti (TL)	Fon portföyündeki değeri (TL)
Apart Otel	6	11	Zemin	74.250.000	100%	54.691.538	74.250.000
Apart Otel	7	12	Zemin+1	44.410.000	100%	36.730.691	44.410.000
Apart Otel	8	13	Zemin+1	44.450.000	100%	36.409.237	44.450.000
Apart Otel	11	16	1+2	43.680.000	100%	40.351.669	43.680.000
Apart Otel	12	17	1+2	43.670.000	100%	40.193.115	43.670.000
Apart Otel	21	26	1+2	53.690.000	100%	56.431.145	53.690.000
Apart Otel	28	36	3	68.050.000	100%	62.448.847	68.050.000
Apart Otel	38	54	6	55.940.000	100%	43.220.091	55.940.000
Apart Otel	39	55	6+7	106.050.000	100%	99.684.685	106.050.000
Apart Otel	40	56	6	55.860.000	100%	47.629.359	55.860.000
Apart Otel	64	91	13	80.420.000	100%	67.166.093	80.420.000
Apart Otel	66	93	14	84.170.000	100%	68.685.758	84.170.000
Apart Otel	67	94	14	76.900.000	100%	67.041.508	76.900.000
Apart Otel	68	95	15	106.230.000	100%	83.498.188	106.230.000
Apart Otel	69	96	15	134.840.000	100%	115.298.619	134.840.000
Apart Otel	5	106	Zemin	50.950.000	100%	45.003.739	50.950.000
Apart Otel	25	108	2	82.510.000	100%	78.968.510	82.510.000
Apart Otel	29	110	3	82.710.000	100%	78.889.425	82.710.000
Apart Otel	41	115	6	53.180.000	100%	45.722.761	53.180.000
Apart Otel	46	118	8	106.500.000	100%	89.267.405	106.500.000
Apart Otel	72	99	17 + Çatı	254.810.000	35%	77.746.533	89.183.500
Ofis Ve İşyeri	1	100	1. Bodrum	85.250.000	35%	14.165.876	29.837.500
Ofis Ve İşyeri	2	101	1. Bodrum	68.510.000	35%	10.897.539	23.978.500
Ofis Ve İşyeri	3	102	1. Bodrum	86.800.000	35%	14.864.767	30.380.000
Apart Otel	10	107	Zemin + 1. Ve 2	127.350.000	35%	48.621.316	44.572.500
1.666.412.000							

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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 2026 tarihi itibarıyla finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026
Katılım Belgesi	
Rota Portföy Para Piyasası (TL) Fonu - RPP	36.607
Rota Portföy Üçüncü Serbest (Döviz) Fon-RPX	60.565.356
	60.601.963

NOT 8 – DİĞER VARLIKLAR

Fon’un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026
İndirilecek KDV (*)	2.846.366
KDV Alacakları	--
	2.846.366

(*) Sermaye piyasası kurulunu'nun 06.12.2017 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 %20'sini geçmemesi gerekmektedir.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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 2026 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	1.737.265.717	100,00%	101,56%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	1.669.258.366	96,09%	97,58%
a) Gayrimenkuller	1.666.412.000	95,92%	97,41%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	2.846.366	0,16%	0,17%
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--
2) Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	68.007.351	3,91%	3,98%
B. Hazır Değerler	39.355	100,00%	0,00%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	39.355	100,00%	0,00%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	56.082	100,00%	0,00%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	56.082	100,00%	0,00%
D. Diğer Varlıklar	--	--	--
a) İndirilecek KDV	--	--	--
Ç. Borçlar (-)	26.704.262	100,00%	1,56%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	1.212.871	4,54%	0,07%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) Diğer Borçlar	25.491.391	95,46%	1,49%
	1.710.656.892	100,00%	100,00%

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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 2026 tarihi itibarıyla katılma payının birim pay değeri, fon net varlık değeri / dolaşımdaki pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Birim Pay Değeri	30 Haziran 2026
Fon toplam değeri	1.710.656.892
Dolaşımdaki pay sayısı	1.551.508
Birim pay değeri (TL/adet)	1.102,576907

30 Aralık 2026 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri bakiyesi 1.710.656.892 TL tutarındadır.

Fon’un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çıkarılmış katılma payı sayısı/değeri ve dönem içinde satılan ve geri alınan katılma pay sayısı/değeri aşağıdaki gibidir:

Katılma Belgeleri Hareketleri:	30 Haziran 2026	
	(Adet)	(Değer)
Açılış	--	--
Dönem içi satılan pay sayısı	1.551.508	1.552.160.021
Geri alınan pay sayısı (-)	--	--
Dolaşımdaki pay sayısı	1.551.508	1.552.160.021

	11 Şubat- 30 Haziran 2026
Dönem Başı itibarıyla toplam değeri/ net varlık değeri	--
Toplam değerinde / Net varlık değerinde artış/ azalış	158.496.871
Katılma payı ihraç tutarı (+)	1.552.160.021
Katılma payı iade tutarı (-)	--
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri	1.710.656.892

1 Ocak -30 Haziran 2026 dönemi itibarıyla toplam değerinde/ net varlık değerinde artış bakiyesi 158.496.871 TL tutarındadır.

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

	30 Haziran 2026
Finansal durum tablosundaki toplam değer/ net varlık değeri	1.710.656.892
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	1.710.656.892
Fark	--

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11–HASILAT

Fon’un 11 Şubat -30 Haziran 2026 dönemi itibarıyla hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

	11 Şubat- 30 Haziran 2026
Faiz Gelirleri	58.053
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	41.050.281
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	686.263.995
Net yabancı para çevrim farkı gelirleri	(458.347.943)
	269.024.386

NOT 12–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Fon’un 11 Şubat -30 Haziran 2026 dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	11 Şubat- 30 Haziran 2026
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	
Vergi, resim ve harç ücretleri	7.258.245
Tapu harç ödeme gideri	60.981.548
Aidat gideri	6.580.227
Diğer giderler	641.064
	75.461.084

Fon’un 11 Şubat -30 Haziran 2026 dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri bulunmamaktadır.

NOT 13–NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon’un 11 Şubat -30 Haziran 2026 dönemi itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	11 Şubat- 30 Haziran 2026
Niteliklerine Göre Giderler	
Yönetim Ücretleri (Not 4)	1.386.981
Saklama Ücretleri	766.149
Danışmanlık ücreti	3.275.899
Denetim ücretleri	4.640
Kurul Ücretleri	132.443
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	12.765.185
Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 11)	75.461.084
	93.792.381

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14-FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

NOT 15 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur.

NOT 16- GELİR VERGİLERİ

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 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 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 hesaplamasında 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. İlk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca bu madde hükümleri uygulanmayacaktır.

7524 sayılı Kanun ile ihdas edilen Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi düzenlemesi kapsamında; fonun 2025 yılında ilk defa faaliyete geçmiş olması hasebiyle, KVK Madde 32/C (4)-a bendi uyarınca 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde asgari vergi hesaplaması yapılmayacaktır.

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 bulunan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

7555 sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu’nda yapılan değişiklik uyarınca, Fon’un faaliyete başladığı hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca yurt içi asgari kurumlar vergisi hükümleri uygulanmamaktadır. Bu kapsamda, kurulan Gayrimenkul Yatırım Fonları’nın ilgili şartları sağlamaları halinde, kuruluşlarını izleyen ilk üç hesap döneminde yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplamasına tabi olmamaları öngörülmektedir.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16– GELİR VERGİLERİ (Devamı)

11 Şubat -30 Haziran 2026 dönemi itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	11 Şubat- 30 Haziran 2026
Cari kurumlar vergisi	--
Ertelenmiş vergi gideri	(16.735.134)
	(16.735.134)

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. Fon Yönetimi, taşınmazlardan elde edilen kazançların %50’sinin temettü olarak dağıtılacağına ilişkin karar almış olup bu karar doğrultusunda ertelenmiş vergiye konu kurumlar vergisi oranı %10 olarak kullanılmıştır.

	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2026
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer farkı	167.351.340	16.735.134
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net		16.735.134

Fon’un ertelenmiş vergi yükümlülük hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri:

30 Haziran 2026

1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	--
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	16.735.134
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	16.735.134

NOT 17–KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 değişimlerin 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 2026 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayınlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı (TMS 29) uygulanmamıştır.

NOT 19–TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

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 2026
Banka kredileri	--
Fon toplam değeri	1.710.656.892
Banka kredileri/fon toplam değeri oranı	0,00%

Yoğunlaşma riski:

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

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

Karşı taraf riski:

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

	30 Haziran 2026
Diğer alacaklar	56.082
Fon toplam değeri	1.710.656.892
Diğer alacaklar/fon toplam değeri oranı	0,003%

Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır.

Kur riski:

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

Fon 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kur riskine maruz kalmamaktadır.

Duyarlılık analizi

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 artışı ifade eder.

Fon 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla döviz riskine maruz kalmamaktadır.

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 2026
Sabit Faizli Araçlar	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--
Değişken Faizli Finansal Araçlar	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

Kredi Riskleri Analizi:

30 Haziran 2026	Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	56.082	2.846.366	7.444.743	60.601.963
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	56.082	2.846.366	7.444.743	60.601.963
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.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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 2026:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar	9.969.128	9.969.128	9.969.128	--	--
Toplam yükümlülük	9.969.128	9.969.128	9.969.128	--	--

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 indirekt 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.
DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP 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)

Gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen finansal varlıkların hiyerarşisi aşağıda sunulmuştur:

30 Haziran 2026	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım fonu katılma payları	60.601.963	--	--
	60.601.963	--	--

NOT 22–RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 23–NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2026
Bankadaki nakit	
-Vadesiz mevduat	39.355
-Vadeli mevduat	7.405.388
	7.444.743
30 Haziran 2026 itibarıyla Fon’un 159.000 USD tutarındaki vadeli mevduatının faiz oranı %5,00 olup vade tarihi 1 Temmuz 2026’dır.	
	30 Haziran 2026
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	
-Nakit ve nakit benzerleri	7.444.743
	7.444.743

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
ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİYAT RAPORU

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü 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. Dördüncü 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 2026 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü 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 2026

ROTA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 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							
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	40.351.669	21.01.2026	43.680.000	43.680.000	2,62%	2,51%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	40.193.115	21.01.2026	43.670.000	43.670.000	2,62%	2,51%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	56.431.145	21.01.2026	53.690.000	53.690.000	3,22%	3,09%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	67.166.093	21.01.2026	80.420.000	80.420.000	4,83%	4,63%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	68.685.758	21.01.2026	84.170.000	84.170.000	5,05%	4,84%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	67.041.508	21.01.2026	76.900.000	76.900.000	4,61%	4,43%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	83.498.188	21.01.2026	106.230.000	106.230.000	6,37%	6,11%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	115.298.619	21.01.2026	134.840.000	134.840.000	8,09%	7,76%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	77.746.533	21.01.2026	89.183.500	89.183.500	5,35%	5,13%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	78.968.510	21.01.2026	82.510.000	82.510.000	4,95%	4,75%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	62.448.847	21.01.2026	68.050.000	68.050.000	4,08%	3,92%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	78.889.425	21.01.2026	82.710.000	82.710.000	4,96%	4,76%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	43.220.091	21.01.2026	55.940.000	55.940.000	3,36%	3,22%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	47.629.359	21.01.2026	55.860.000	55.860.000	3,35%	3,22%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	45.722.761	21.01.2026	53.180.000	53.180.000	3,19%	3,06%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	99.684.685	21.01.2026	106.050.000	106.050.000	6,36%	6,10%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	89.267.405	21.01.2026	106.500.000	106.500.000	6,39%	6,13%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	48.621.316	21.01.2026	44.572.500	44.572.500	2,67%	2,57%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	45.003.739	21.01.2026	50.950.000	50.950.000	3,06%	2,93%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	54.691.538	21.01.2026	74.250.000	74.250.000	4,46%	4,27%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	36.730.691	21.01.2026	44.410.000	44.410.000	2,67%	2,56%
Gayrimenkuller- Apart Otel	13.02.2026	36.409.237	21.01.2026	44.450.000	44.450.000	2,67%	2,56%
Gayrimenkuller- Ofis Ve İşyeri	13.02.2026	14.165.876	21.01.2026	29.837.500	29.837.500	1,79%	1,72%
Gayrimenkuller- Ofis Ve İşyeri	13.02.2026	10.897.539	21.01.2026	23.978.500	23.978.500	1,44%	1,38%
Gayrimenkuller- Ofis Ve İşyeri	13.02.2026	14.864.767	21.01.2026	30.380.000	30.380.000	1,82%	1,75%
		1.423.628.414		1.666.412.000	1.666.412.000	100%	95,92%

ROTA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU

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

A.2.Gayrimenkul Dayah 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							
İndilecek KDV	--	--	--	--	2.846.366	100,00%	0,16%
	--	--	--	--	2.846.366	100,00%	0,16%
GRUP TOPLAMI					1.669.258.366	100,00%	96,09%

ROTA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Vade Tarihi	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	İç İskonto Oranı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alınış Tarihi	Toplam Değer.Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (DEVİR)	--	--	--	--	--	1.423.628.414	--	--	1.669.258.366	100,00%	96,09%
B. PAY	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C. BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ç. VADELİ MEVDUAT											
USD Mevduat	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.07.2026	0,05%	--	--	159.000	2,147	30.06.2026	7.405.388	100,00%	0,43%
GRUP TOPLAMI						159.000			7.405.388	100,00%	0,43%
D. TÜREV ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
E. YABANCI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
F. VARANTLAR	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
G. DİĞER VARLIKLAR	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
G.1 YATIRIM FONU KATILIM HESAPLARI											
Rota Portföy Para Piyasası (TL) Fonu - RPP	Rota Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	--	--	7.798	4,076054	25.05.2026	36.607	0,06%	0,00%
Rota Portföy Üçüncü Serbest (Döviz) Fon-RPX	Rota Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	--	--	992.545	1,309763	26.06.2026	60.565.356	99,94%	3,49%
GRUP TOPLAMI						1.000.343			60.601.963	100%	3,49%
FON.ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ									1.737.265.717	100%	100%

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****11 ŞUBAT – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FON FİYAT RAPORU TABLOSU**

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

	30 Haziran 2026 Sınırlı Denetimden Geçmiş		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	1.737.265.717	100,00%	101,56%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	1.669.258.366	96,09%	97,58%
a) Gayrimenkuller	1.666.412.000	95,92%	97,41%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	2.846.366	0,16%	0,17%
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	68.007.351	3,91%	3,98%
B. Hazır Değerler	39.355	100,00%	0,00%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	39.355	100,00%	0,00%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	56.082	100,00%	0,00%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	56.082	100,00%	0,00%
Ç) Diğer Varlıklar	--	--	--
	--	--	--
D) Borçlar	26.704.262	100,00%	1,56%
a) Takas Borçları	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	1.212.871	4,54%	0,07%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	25.491.391	95,46%	1,49%
Toplam Değer	1.710.656.892	100,00%	100,00%
Dolaşımdaki Pay Sayısı	1.551.508		
FİYAT	1.102,576907		