

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**6 OCAK 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Rota Portföy Yönetimi A. Ş. Seba Center Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kurucu Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Seba Center Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 6 Ocak 2026 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, 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 Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Dikkat Çekilen Hususlar

7 Ocak 2026 tarihi itibarıyla Fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 7 Ocak 2026 tarihinde ödeme yapmak sureti ile sonlandırılmıştır. Ödemeye ilişkin birim fiyat 1.041,907300 TL olmakla birlikte 6 Ocak 2026 tarihindeki Fon'un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır (Not 23).



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak içinde bulunan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fonun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Finansal tabloların açıklamalar dâhil olmak üzere genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararının aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Fon'un 1 Ocak – 6 Ocak 2026 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile TTK ile Fon'un bağlı olduğu fon iç tüzüğüne raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2- TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hüseyin Çetin'dir.

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

Hüseyin Çetin, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 26 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- 29

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

6 OCAK 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş (*)</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
		6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	21	1.370	1.394
Finansal Varlıklar	7	84.427	83.905
Diğer Alacaklar	5	18.408	18.408
Toplam Varlıklar (A)		104.205	103.707
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	14	33
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	--	--
Toplam Yükümlülükler (B)		14	33
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK (A-B)		104.191	103.674

(*) 7 Ocak 2026 tarihi itibarıyla Fon sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 7 Ocak 2026 tarihinde ödeme yapmak sureti ile sonlandırılmıştır. Ödemeye ilişkin birim fiyat 1.041,907300 TL olmakla birlikte 6 Ocak 2026 tarihindeki Fon'un toplam değeri üzerinden hesaplanmıştır (Not 24).

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
1 OCAK – 6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

*Sınırlı
Denetimden
Geçmiş*

	Dipnot	1 Ocak-6 Ocak 2026
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	10	521
Esas Faaliyetlerden Gelirler		521
Yönetim Ücretleri	4,12	(4)
Esas Faaliyet Giderleri		(4)
Esas Faaliyet Kar/Zarar		(4)
Finansman Giderleri	13	--
Vergi Öncesi Karı/Zararı		517
Dönem Vergi Gideri	15	
Net Dönem Karı/(Zararı) (A)		517
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)		517

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****1 OCAK -6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU**

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot	1 Ocak-6 Ocak 2026
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri		103.674
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış/ Azalış	8	517
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	8	--
Katılma Payı İade Tutarı (-)	8	--
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri / Net Varlık Değeri		104.191

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****1 OCAK – 6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot	1 Ocak-6 Ocak 2026
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(24)
Dönem Net Karı/Zararı		517
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(521)
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	10	(521)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(20)
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(20)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(24)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		--
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		--
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B)		(24)
C. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)		(24)
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	22	1.394
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	22	1.370

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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, 14 Mart 2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 335946-5 sicil numarası altında kaydedilerek 19 Mart 2024 tarih ve 11046 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Ziba Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve ihraç belgesi ve bu fon ihraç sözleşmesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturularak Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır. Fon 6 Ekim 2025 tarihinde ihraç olmuştur.

Fon'un unvanı Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30 Aralık 2024 tarih ve E12233903-315.04-65313 sayılı izni kapsamında fonun unvanı “Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Seba Center Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak değiştirilmiştir.

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

Kurucu ve Yönetici

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

Portföy Saklayıcısı:

Türkiye İş Bankası A.Ş.
Merkez Adresi: Levent İş Kuleleri, Meltem Sk. No:1, Beşiktaş

Fon Süresi ve Kaçınıcı Yılda Olduğu:

Fon süresiz olarak kurulmuş olup ikinci yılındadır. Fon'un süresi, 7 Ocak 2026 tarihli 2026/5 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile sona ermiş olup, fon tasviye sürecine girmiştir.

İç Kontrol Sağlayıcısı:

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

Fonun 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 satmaya, satın almaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmayı vadetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Fon; 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 ile gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapabilir.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS’ye Uygunluk Beyanı:

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.2 No’lu “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGG”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TFRS”) hükümlerini içeren; “SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”na uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na ilişkin yorumlardan oluşmaktadır.

6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların 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.

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 6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 26 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.

Fon’un ihraç 6 Ekim 2025 tarihi olup, ilk raporlama dönemi 6 Ekim - 31 Aralık 2025 dönemini kapsamaktadır. Bu nedenle, sunulan finansal tablolarda karşılaştırmalı bilgiler yer almamaktadır. Finansal tablolar Fon’un ihraçından itibaren ilk faaliyet dönemini yansıttığı için önceki dönem verileriyle kıyaslanamaz.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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.

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

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

Ağustos 2025’te KGG, 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

KGG, 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 KGG tarafından “TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11” aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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 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.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde 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 gerekliliği 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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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)

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.

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 taşıması 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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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

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.

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.

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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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

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

Hasılat

Faiz gelirleri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon’un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Temettü gelirleri:

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

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

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

Giderler

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

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini “GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar” menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve yatırım ile 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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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)

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.

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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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)

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 yansıttak 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.

(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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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 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.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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 dağıtılmaları 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.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN 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 15).

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.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 –İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon’un 6 Ocak 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla olan alacak bakiyesi aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Alacaklar	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (Fon işletim iade gelirleri)	18.408	18.408
	18.408	18.408

Fon’un 6 Ocak 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla olan borç bakiyesi aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Borçlar	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (Ödenecek fon yönetim ücreti)	4	24
	4	24

Fon’un 1 Ocak-6 Ocak 2026 dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan satış işlemleri bulunmamaktadır.

Fon’un 1 Ocak-6 Ocak 2026 dönemi itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan alış işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 6 Ocak 2026
Rota Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	4
	4

(*) 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 toplam değerinin günlük %0,00055’inden (yıllık yaklaşık %0,2) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir olarak belirlenmiştir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

Dağıtıcı ile kurucu arasında bir sözleşme olmaması durumunda Kurul tarafından belirlenen “genel komisyon oranı” uygulanır.

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

NOT 5 –DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar:

Fon’un 6 Ocak 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 4)	18.408	18.408
	18.408	18.408

Diğer Borçlar:

Fon’un 6 Ocak 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Fon Yönetim Ücretler (Not:4)	4	24
Saklama Komisyonları	5	5
Kurul Kayıt Ücreti	5	4
	14	33

NOT 6 –YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon’un 6 Ocak 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

NOT 7 – FİNANSAL VARLIKLAR

Gerçeğe Uygun Değeri Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon’un 6 Ocak 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Katılım Belgesi		
Rota Portföy Para Piyasası (TL) Fonu - RPP	84.427	83.905
	84.427	83.905

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

NOT 8–TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Fon’un 6 Ocak 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık tablosu aşağıdaki gibidir:

	6 Ocak 2026			31 Aralık 2025		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	84.427	100,00%	81,03%	83.905	100,00%	80,93%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	--	--	--	--	--	--
a) Gayrimenkuller	--	--	--	--	--	--
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	--	--	--	--	--	--
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--	--	--	--
2) Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	84.427	100,00%	81,03%	83.905	100,00%	80,93%
B. Hazır Değerler	1.370	100%	1,31%	1.394	100,00%	1,34%
a) Kasa	--	--	--	--	--	--
b) Bankalar	1.370	100,00%	1,31%	1.394	100,00%	1,34%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--	--	--	--
C. Alacaklar	18.408	100%	17,67%	18.408	100,00%	17,76%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	18.408	100,00%	17,67%	18.408	100,00%	17,76%
D) Borçlar (-)	14	100%	15,91%	33	100,00%	0,03%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	4	28,57%	4,55%	24	72,73%	0,02%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--	--	--	--
ç) Diğer Borçlar	10	71,43%	11,36%	9	27,27%	0,01%
	104.191	100%	100,00%	103.674	100,00%	100,00%

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

NOT 8–TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (Devamı)

Fon’un 6 Ocak 2026 -31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla katılma payının birim pay değeri, fon net varlık değeri / dolaşımdaki pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Birim Pay Değeri	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Fon toplam değeri	104.191	103.674
Dolaşımdaki pay sayısı	100	100
Birim pay değeri (TL/adet)	1041,907300	1.036,740000

6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri bakiyesi 104.191 TL tutarındadır (31 Aralık 2025: 103.674 TL)

Fon’un 6 Ocak 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma payı sayısı/değeri ve dönem içinde satılan ve geri alınan katılma pay sayısı/değeri aşağıdaki gibidir:

Katılma Belgeleri Hareketleri:	6 Ocak 2026		31 Aralık 2025	
	(Adet)	(Değer)	(Adet)	(Değer)
Açılış	100	100.000	--	--
Dönem içi satılan pay sayısı	--	--	100	100.000
Geri alınan pay sayısı (-)	--	--	--	--
Dolaşımdaki pay sayısı	100	100.000	100	100.000

	1 Ocak – 6 Ocak 2026
Dönem Başı itibarıyla toplam değeri/ net varlık değeri	103.674
Toplam değerinde / Net varlık değerinde artış/ azalış	517
Kar Dağıtımı (-)	--
Katılma payı ihraç tutarı (+)	--
Katılma payı iade tutarı (-)	--
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri	104.191

1 Ocak -6 Ocak 2026 dönemi itibarıyla toplam değerinde/ net varlık değerinde artış bakiyesi 517 TL tutarındadır.

NOT 9 – FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Finansal durum tablosundaki toplam değer/ net varlık değeri	104.191	103.674
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	104.191	103.674
Fark	--	--

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

NOT 10–HASILAT

Fon’un 1 Ocak -6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 6 Ocak 2026
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	521
	521

NOT 11–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Fon’un 1 Ocak -6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri ve gelirleri bulunmamaktadır.

NOT 12–NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon’un 1 Ocak -6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 6 Ocak 2026
Niteliklerine Göre Giderler	
Yönetim Ücretleri (Not 4)	4
	4

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

NOT 13–FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

NOT 14 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur.

NOT 15– 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.

Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Fonları, faaliyete başladıkları hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca kurumlar vergisinden muaftır. Bu kapsamda Fon’un söz konusu dönemler için kurumlar vergisi ve asgari kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

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

6 Ocak 2026 dönemi itibarıyla finansal tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

NOT 15– GELİR VERGİLERİ (Devamı)

1 Ocak -6 Ocak 2026 dönemi itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 6 Ocak 2026
Cari kurumlar vergisi	--
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	--
	--

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’un mülkiyetinde vergiye esas değer artışına konu bir gayrimenkul bulunmadığından, TMS 12 (Gelir Vergileri) standardı kapsamında ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü oluşmamıştır.

NOT 16–KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

NOT 17–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 6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayınlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı (TMS 29) uygulanmamıştır.

NOT 18–TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

NOT 19–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:

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

NOT 19–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

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.

	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Banka kredileri	--	--
Fon toplam değeri	104.191	103.674
Banka kredileri/fon toplam değeri oranı	--	--

Yoğunlaşma riski:

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

Karşı taraf riski:

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Diğer alacaklar	18.408	18.408
Fon toplam değeri	104.191	103.674
Diğer alacaklar/fon toplam değeri oranı	17,67%	17,76%

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 zarar uğrama olasılığıdır.

Fon 6 Ocak 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 6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla döviz riskine maruz kalmamaktadır.

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

NOT 19–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Fon’un Finansal Risk Tabloları ile İlgili Analizler:

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

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Sabit Faizli Araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--

Kredi Riskleri Analizi:

6 Ocak 2026	Diğer Alacaklar				Finansal Varlıklar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	18.408	--	1.370	84.427
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	18.408	--	1.370	84.427
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	--	--	--	--	--

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

NOT 19–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riskleri Analizi: (Devamı)

31 Aralık 2025	Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	18.408	--	1.394	83.905
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	18.408	--	1.394	83.905
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.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

6 Ocak 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	14	14	14	--	--
Toplam yükümlülük	14	14	14	--	--

31 Aralık 2025:

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	33	33	33	--	--
Toplam yükümlülük	33	33	33	--	--

NOT 20–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.

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

NOT 20–FİNANSAL ARAÇLAR GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

Finansal Yükümlülükler (Devamı)

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

Gerçeğe uygun değerlerle değerlendirilen finansal varlıkların hiyerarşisi aşağıda sunulmuştur:

6 Ocak 2026	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar	84.427	--	--
	84.427	--	--

31 Aralık 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar	83.905	--	--
	83.905	--	--

NOT 21–NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduat	1.370	1.394
	1.370	1.394
	6 Ocak 2026	31 Aralık 2025
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri		
-Nakit ve nakit benzerleri	1.370	1.394
	1.370	1.394

NOT 22 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

7 Ocak 2026 tarihli 2026/5 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Seba Center Gayrimenkul Yatırım Fon’un tedavülde katılma payının bulunmamasına ve Fon’un kendi mali yükümlülüklerini karşılayamaz durumda olması nedeniyle tasfiye edilmesine, Fon Tebliği’nin 28’inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde öngörülen 6 aylık süre beklenmeksizin tasfiye işlemlerinin başlanmasına, bu süreçte Fon tarafından yeni katılma payı ihraç edilmemesine karar verilmiştir.

NOT 23–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.

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

NOT 24–FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Fon’un hesap dönemi 7 Ocak 2026 tarihi itibarıyla sona ermiş olup, katılma payı sahiplerine 7 Ocak 2026 tarihinde ödeme yapılmak süreti ile Fon sonlandırılmıştır. Bu finansal bilgiler Fon’un 6 Ocak 2026 tarihi itibarı ile tasfiye öncesi finansal durumunu yansıtmaktadır. Fon finansal durum tablosunda gösterilen tüm varlıklar 7 Ocak 2026 tarihinde hazır değere dönüştürülerek yatırımcılara payları doğrultusunda ödenmiştir. Fon’un yatırım dönemi 7 Ocak 2026 tarihinde sona ermiş olup katılma payı sahiplerine 7 Ocak 2026 tarihinde ödeme yapılmıştır. Fon’un son işlem gördüğü 6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla fiyatı 1.041,907300 TL, dolaşımdaki pay sayısı 100 adettir.

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİYAT RAPORU



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Seba Center 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 Anonim Şirketi Seba Center 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 6 Ocak 2026 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Seba Center 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, 26 Ağustos 2026

ROTA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 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	--	--	--	--	--	--	--
A.2.Gayrimenkul Dayalı Haklar	--	--	--	--	--	--	--
A.3.Aktif Toplamının Devamlı Olarak En Az %75'i Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Anonim Ortaklıklarının Payları	--	--	--	--	--	--	--
A.4.Gayrimenkul Sertifikaları	--	--	--	--	--	--	--
A.5.Gayrimenkul Yatırım Fonları Katılma Payları	--	--	--	--	--	--	--
A.6.Gayrimenkul Yatırım Fonları Sermaye Piyasası Araçları	--	--	--	--	--	--	--
A.7.Gayrimenkul Satışlarından Vadeli Alacaklar	--	--	--	--	--	--	--
A.8.Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Kdv Alacakları	--	--	--	--	--	--	--
A.9.Diğer	--	--	--	--	--	--	--
GRUP TOPLAMI	--	--	--	--	--	--	--

ROTA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
6 OCAK 2026 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alınış Tarihi	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Toplam (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (DEVİR)	--	--	--	--	--	--	--
B. PAY	--	--	--	--	--	--	--
C. BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
Ç. KATILMA BELGESİ	Rota Portföy Para Piyasası Fonu (RPP)	21.620	3,543249	12/12/2025	84.427	100,00%	98,40%
GRUP TOPLAMI		21.620			84.427	100,00%	98,40%
D. TÜREV ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
E. YABANCI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
F. VARANTLAR	--	--	--	--	--	--	--
G. DİĞER VARLIKLAR	--	--	--	--	--	--	--
G.1 YATIRIM FONU KATILIM HESAPLARI	--	--	--	--	--	--	--
H. DÖVİZ BAKİYELERİ							
Vadesiz Hesap	--	1.370	--	6/01/2026	1.370	100%	100,00%
GRUP TOPLAMI		1.370			1.370	100%	100,00%
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ		21.620			84.427	100,00%	98,40%

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****1 OCAK – 06 OCAK 2026 TARİHLİ FON FİYAT RAPORU TABLOSU**

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

	06 OCAK 2026 Sınırlı Denetimden Geçmiş		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	84.427	100,00%	81,03%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	--	--	--
a) Gayrimenkuller	--	--	--
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	--	--	--
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	84.427	100,00%	81,03%
B. Hazır Değerler	1.370	100,00%	1,31%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	1.370	100,00%	1,31%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	18.408	100,00%	17,67%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	18.408	100,00%	17,67%
Ç) Borçlar	14	100,00%	0,01%
a) Takas Borçları	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	4	32,16%	0,00%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	10	67,84%	0,01%
Toplam Değer	104.191	100,00%	100,00%
Dolaşımdaki Pay Sayısı	100,00		
FİYAT	1.041,907300		