

**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT  
PORTFÖY RAPORU VE PAY FİYATININ  
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN  
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM  
DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU  
İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA  
UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**

**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN**  
**PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ**  
**TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK**  
**HAZIRLANMASINA İLİŞLİN RAPOR**

**Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Rota Portföy RZR Serbest Özel Fon**

**Kurucu Yönetim Kurulu'na**

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30.12.2013 tarihli ve 28867 (mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31.12.2024 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun'unun pay fiyatlarının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30.12.2013 tarihli ve 28867 (mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş, tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Rota Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

**HLB Saygın Bağımsız Denetim A.Ş.**

A Member of **HLB International**

**Servet Gür Eyüpgiller, SMMM**

**Sorumlu Denetçi**

**İstanbul, 27 Mart 2025**

## 31 / 12 / 2024 Tarihli (341 RGK) Fon Portföy Raporu

| Menkul Kıymet   | İhraççı Kurum             | Vade Tarihi | Menkul Tanımı               | Nominal Faiz Oranı | Faiz Ödeme Sayısı | Nominal Değer / Kontrat Sayısı | Birim Alış Fiyatı | Satın Alış Tarihi | Ç İskonto Oranı | Borsa Sözleşme No | Repo Teminat Tutarı | Günlük Birim Değer | Günlük Kur | Toplam Değer   | Grup (%) | Toplam (%) | F.T.D. (%) | Depo  | VKG | Stok Depo |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|---------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------|--------------------|------------|----------------|----------|------------|------------|-------|-----|-----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| A.1. GAYRİMENKULLER   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| GAYRİMENKULLER  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |                           | 30/05/2024  | BEBEK_558 ADA_9_PARSEL      |                    |                   | 20.972.250,00                  |                   | 31/12/2024        |                 |                   | 32.580.000,00       |                    |            | 32.580.000,00  | 4,54%    | 4,51%      | 4,48%      |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |                           | 07/07/2023  | BULGÜRLÜ_1083_ADA_67_PARSEL |                    |                   | 25.500.000,00                  |                   | 31/12/2024        |                 |                   | 37.740.000,00       |                    |            | 37.740.000,00  | 5,26%    | 5,22%      | 5,19%      |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |                           | 26/09/2023  | KANLIÇA_35_ADA_13_PARSEL    |                    |                   | 207.000.000,00                 |                   | 31/12/2024        |                 |                   | 476.000.000,00      |                    |            | 476.000.000,00 | 66,40%   | 65,84%     | 65,49%     |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |                           | 05/06/2024  | KANLIÇA_520_ADA_187_PARSEL  |                    |                   | 13.635.000,00                  |                   | 31/12/2024        |                 |                   | 16.631.000,00       |                    |            | 16.631.000,00  | 2,33%    | 2,30%      | 2,29%      |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |                           | 05/06/2024  | KANLIÇA_520_ADA_189_PARSEL  |                    |                   | 6.365.000,00                   |                   | 31/12/2024        |                 |                   | 7.794.000,00        |                    |            | 7.794.000,00   | 1,05%    | 1,08%      | 1,07%      |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |                           | 18/08/2023  | KISIKLI_804_ADA_55_PARSEL   |                    |                   | 23.335.000,00                  |                   | 31/12/2024        |                 |                   | 50.710.000,00       |                    |            | 50.710.000,00  | 7,07%    | 7,01%      | 6,98%      |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |                           | 26/09/2023  | PAŞABAHÇE_238_ADA_1_PARSEL  |                    |                   | 35.000.000,00                  |                   | 31/12/2024        |                 |                   | 95.450.000,00       |                    |            | 95.450.000,00  | 13,31%   | 13,20%     | 13,13%     |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>ARA GRUP TOPLAMI</b>   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>GRUP TOPLAMI</b>   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| DEVREMÜLK İRTİFAKI  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| İNTİFA HAKKI  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ÜST HAKKI   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.3. Aktif top. d. olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan a.o. payları |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.4. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.5. GYF KATILMA PAYLARI  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.6. GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.7. DİĞER  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| B.HİSSE SENEDİ  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C.BORÇLANMA SENETLERİ   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D.KATILMA BELGESİ   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   | ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş | RPP         |                             |                    |                   | 2.370.075,00                   | 2,099661          | 23/12/2024        |                 |                   |                     | 2,533989           | 1          | 6.005.743,98   | 100,00%  | 0,83%      | 0,83%      | SRB   | 0   |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>GRUP TOPLAMI</b>   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| E.OPSIYON İŞLEMLER  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| F.YABANCI HİSSE   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| G.SATIM VAADİYLE ALIM   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| H.TERS REPO   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| J.KATILIM HESABI  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| J.VADELİ MEVDUAT  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| K.KIYMETLİ MADEN  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| L.YABANCI TAHVİL  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| M.BORSA PARA PİYASASI   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| N.VARANT İŞLEMLERİ  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| O.TEMİNAT İŞLEMLERİ   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P.SWAP  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| R.EUROBOND REPO   |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>FON PORTFÖY DEĞERİ</b>   |                           |             |                             |                    |                   | 2.370.075,00                   |                   |                   |                 |                   | 0                   |                    |            | 722.910.743,98 |          |            | 99,46%     |       |     | 0         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| DÖVİZ BAKİYELERİ  |                           |             |                             |                    |                   |                                |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            |                |          |            |            |       |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |                           |             | TRY                         |                    |                   | 2.073,01                       |                   | 1                 | 31/12/2024      |                   |                     | 1                  | 1          | 2.073,01       | 100,00%  | 0,00%      | 0,00%      | SRB   | 0   |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>GRUP TOPLAMI</b>   |                           |             |                             |                    |                   | 2.073,01                       |                   |                   |                 |                   |                     |                    |            | 2.073,01       |          |            | 0,00%      | 0,00% |     |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

31 / 12 / 2024 Tarihli (341 RGK) Fon Toplam Değer Raporu

|  | TUTARI(TL)     | GRUP (%) | TOPLAM (%) |                               | TUTARI(TL)     | GRUP (%) | TOPLAM (%)    |
|--|----------------|----------|------------|-------------------------------|----------------|----------|---------------|
| A. FON PORTFÖY DEĞERİ                        | 727.719.260,47 |          | 100,13%    | FON TOPLAM DEĞERİ             | 726.803.943,81 |          |               |
| (MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)                    | 727.719.260,47 |          | 100,13%    | Toplam Pay Sayısı             | 500.000.000,00 |          |               |
| 1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü           | 721.713.516,49 | 99,17    | 99,3       | Dolaşımdaki Pay Sayısı        | 306.482.075,00 |          |               |
| a)Gayrimenkuller                             | 716.905.000,00 | 99,33    | 98,64      | Kurucunun Elindeki Pay Sayısı | 0,00           |          |               |
| b)Gayrimenkule Dayalı Haklar                 | 4.808.516,49   | 0,67     | 0,66       | Merkezdeki Pay Sayısı         | 193.517.925,00 |          |               |
| c)GYF Katılma Payları                        | 0,00           | 0        | 0          | Fiyat                         | 2,371440       |          |               |
| ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları              | 0,00           | 0        | 0          | (VOB AçıkPozisyon)            | 0,00           |          | 0,00%         |
| d)Diğer                                      | 0,00           | 0        | 0          | Pay Sahibi Sayısı             | 1,00           |          |               |
| 2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü | 6.005.743,98   | 0,83     | 0,83       | Günlük Yönetim Ücreti         | 12.544,83      |          |               |
| B. HAZIR DEĞERLER                            | 2.073,01       |          | 0,00%      | Dünkü Fiyat                   | 1,641225       |          | 044.49207147% |
| a) Kasa                                      | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| b) Bankalar                                  | 2.073,01       | 100,00%  | 0,00%      |                               |                |          |               |
| i) TL Hesaplar                               | 2.073,01       | 100,00%  | 0,00%      |                               |                |          |               |
| ii) Yabancı Para TL Karşılığı                | 0,00           |          | 0,00%      |                               |                |          |               |
| iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)      | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| c) Diğer Hazır Değerler                      | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| C. ALACAKLAR                                 | 0,00           |          | 0,00%      |                               |                |          |               |
| a) Takastan Alacaklar T1                     | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| b) Takastan Alacaklar T2                     | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| c) Takastan BPP Alacakları                   | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| 1)Elektrik-Su Vb. Depozito Alacakları        | 0,00           | 0        | 0          |                               |                |          |               |
| 2)Diğer Alacaklar                            | 0,00           | 0        | 0          |                               |                |          |               |
| 3)Sermaye Blokaj Hesabı                      | 0,00           | 0        | 0          |                               |                |          |               |
| 4)İndirilecek KDV %8 (Diğer)                 | 0,00           | 0        | 0          |                               |                |          |               |
| 5)İndirilecek KDV %18 (Diğer)                | 0,00           | 0        | 0          |                               |                |          |               |
| 6)Diğer                                      | 0,00           | 0        | 0          |                               |                |          |               |
| d) Diğer Alacaklar                           | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| D. DİĞER VARLIKLAR                           | 0,00           |          | 0,00%      |                               |                |          |               |
| E. BORÇLAR                                   | 917.389,67     |          | -0,13%     |                               |                |          |               |
| a) Takasa Borçlar T1                         | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| b) Takasa Borçlar T2                         | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| c) Yönetim Ücreti                            | 138.563,62     | 15,10%   | -0,02%     |                               |                |          |               |
| d) Ödenecek Vergi                            | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| e) İhtiyatlar                                | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| f) Krediler                                  | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| g) Diğer Borçlar                             | 778.826,05     | 84,90%   | -0,11%     |                               |                |          |               |
| i) Denetim Ücreti                            | 28.511,16      | 3,11%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| ii) İlan Giderleri                           | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| iii) Noter Masrafı                           | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| iv) İhraç İzin Gideri                        | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| v) Takas Saklama Komisyonu                   | 0,00           | 0,00%    | 0,00%      |                               |                |          |               |
| vi) Diğer                                    | 750.314,89     | 81,79%   | -0,10%     |                               |                |          |               |
| F. M.D.Düşüş Karşılığı                       | 0,00           |          | 0,00%      |                               |                |          |               |
| FON TOPLAM DEĞERİ                            | 726.803.943,81 |          |            |                               |                |          |               |