

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'un 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 Deger / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	Ç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Deger	Günlük Kur	Toplam Deger	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	BULGURLU_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	KANLICA_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	KANLICA_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	KANLICA_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%			
ARA GRUP TOPLAMI														716.905.000,00		99,17%	98,64%			
GRUP TOPLAMI														716.905.000,00		99,17%	98,64%			
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	
GRUP TOPLAMI						2.370.075,00								6.005.743,98		0,83%	0,83%			
E.OPSİYON İŞLEMLERİ																				
F.YABANCI HİSSE																				
G.SATIM VAADIYLE ALIM																				
H.TERS REPO																				
I.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																				
FON PORTFÖY DEĞERİ						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	
GRUP TOPLAMI						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						