



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# [RGK] - ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 4. 3 Aylık Bildirim

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolar



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

Bağımsız Denetim Kuruluşu	YEDİTEPE BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Rota Portföy Yönetimi A. Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Kurucu Yönetim Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2025 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 31 Aralık 2025 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.

## Diğer Hususlar

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 27 Mart 2025 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş verilmiştir.

## 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 şüphecililiğimizi 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 bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmalıdır.

- 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 yönetimde 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.

- 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 bildirmekteyiz.

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 iletmiş 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 yararını 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 – 31 Aralık 2025 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, 31 Mart 2026

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	24	2.666	2.072
Diğer Alacaklar	5	6.350.590	
Finansal Varlıklar	6,7	957.746.483	722.910.744
Diğer Varlıklar	8	4.837.410	4.808.518
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>968.937.149</b>	<b>727.721.334</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Borçlar	5,17	63.190.938	917.390
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)</b>		<b>63.190.938</b>	<b>917.390</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)</b>		<b>905.746.211</b>	<b>726.803.944</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Faiz Gelirleri	12	0	132.001
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	12	1.182.383	1.588.492
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	235.293.278	224.775.584
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12,13	9.190.103	7.535.999
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>		<b>245.665.764</b>	<b>234.032.076</b>
Yönetim Ücretleri	4,14	-2.297.867	-1.541.474
Saklama Ücretleri	14	-774.070	-500.726
Denetim Ücretleri	14	-56.282	-40.587
Danışmanlık Ücretleri	14	-115.102	
Kurul Ücretleri	14	-158.122	-131.151
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	14	0	-55
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14,17	-24.569.279	-1.761.019
<b>ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>		<b>-27.970.722</b>	<b>-3.975.012</b>
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>217.695.042</b>	<b>230.057.064</b>
<b>FİNANSMAN GİDERLERİ (-)</b>	15	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NET DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>217.695.042</b>	<b>230.057.064</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>217.695.042</b>	<b>230.057.064</b>

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>594</b>	<b>-38.800.877</b>
Net Dönem Karı (Zararı)		217.695.042	230.057.064
<b>NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER</b>		<b>-211.260.894</b>	<b>1.283.519</b>
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	0	-132.001
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12	-235.293.278	1.415.520
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	17	24.032.384	0
<b>İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER</b>		<b>-6.053.097</b>	<b>-270.273.461</b>
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	-6.350.590	4.673.078
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	5	138.846	-707.760
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	7	158.647	-274.238.779
<b>FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR</b>		<b>381.051</b>	<b>-38.932.878</b>
Alınan Faiz	12		132.001
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	17	-380.457	
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>0</b>	<b>38.800.000</b>
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	0	38.800.000
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>594</b>	<b>-877</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>594</b>	<b>-877</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	24	<b>2.072</b>	<b>2.949</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	24	<b>2.666</b>	<b>2.072</b>

## Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu</b>			
<b>TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)</b>		<b>688.051.169</b>	<b>457.946.880</b>
<b>Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)</b>	10	<b>217.695.042</b>	<b>230.057.064</b>
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10		38.800.000
<b>TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)</b>		<b>905.746.211</b>	<b>726.803.944</b>