



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[RGK] - ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolar



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimden sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410, "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başka finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin Rota Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun görünümünü sağlamadığı kanaatine varmanıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Hüseyin Çetin, YMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	24	2.033	2.666
Diğer Alacaklar	5	6.405.180	6.350.590
Finansal Varlıklar	6,7	955.818.075	957.746.483
Diğer Varlıklar	8	4.837.410	4.837.410
TOPLAM VARLIKLAR		967.062.698	968.937.149
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5,17	63.171.506	63.190.938
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		63.171.506	63.190.938
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		903.891.192	905.746.211

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Faiz Gelirleri	12	1.531	0		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	12	1.475.748	491.498		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	12	-224.819	965.145		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	0	2.822.400		
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		1.252.460	4.279.043		
Yönetim Ücretleri	4,14	-1.518.032	-1.129.886		
Saklama Ücretleri	14	-622.674	-381.541		
Denetim Ücretleri	14	-15.276	-1.043		
Danışmanlık Ücretleri	14	-8.750	-66.864		
Kurul Ücretleri	14	-97.671	-72.760		
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	14	-14	0		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13,14	-1.158.289	-629.947		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-3.420.706	-2.282.041		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-2.168.246	1.997.002		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.168.246	1.997.002		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.168.246	1.997.002		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-633	-441
Net Dönem Karı (Zararı)			-2.168.246	1.997.002
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER			363.922	-824.124
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12		-1.531	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12		224.819	-965.145
Kar (Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	17		140.634	141.021
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER			1.802.160	-1.173.319
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler	5		-54.590	-17.686
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	5		153.161	73.838
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	7		1.703.589	-1.229.471
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR			-2.164	-441
Alınan Faiz	12		1.531	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			0	0
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10		0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-633	-441
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-633	-441
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			2.666	2.072
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25		2.033	1.631

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		905.746.211	688.051.169
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	10	-1.855.019	1.997.002
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		903.891.192	690.048.171