

**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ZİBA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 30/12/2024 tarih ve E-12233903-315.04- 65313 sayılı izin doğrultusunda; Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Ziba Gayrimenkul Yatırım Fonu' u ihraç belgesi; Fon ünvanının "Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Seba Center Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmesini ve III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin içtüzük standartlarında yapılan değişikliklere uyum sağlanmasını teminen, aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**ESKİ ŞEKİL**

**GYF.192/283**

**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU  
ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ZİBA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA  
PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/02/2024 tarih ve 12/283 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen -----/-----/----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilân edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

**KISALTMALAR**

|                            |                                                                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bilgilendirme Dokümanları  | Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi                                                                          |
| BİST                       | Borsa İstanbul A.Ş.                                                                                    |
| Finansal Raporlama Tebliği | II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ                         |
| Fon                        | Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Ziba Gayrimenkul Yatırım Fonu                                               |
| Kanun                      | 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu                                                                    |
| KAP                        | Kamuyu Aydınlatma Platformu                                                                            |
| Kurucu/Yönetici            | Rota Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                             |
| Kurul                      | Sermaye Piyasası Kurulu                                                                                |
| MKK                        | Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.                                                                            |
| Portföy Saklayıcısı        | Türkiye İş Bankası A.Ş.                                                                                |
| PYŞ Tebliği                | III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği    |
| Saklama Tebliği            | III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği |
| Takasbank                  | İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.                                                                 |



|             |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GYF Tebliği | III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                                                              |
| TMS/TFRS    | Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar |

## 1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

|                                                                         |                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                           |                                                                                                                                                                                |
| Unvanı:                                                                 | <b>Rota Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                              |
| Yetki Belgeleri                                                         | <b>Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetlerine İlişkin Yetki Belgesi</b><br><b>Tarih: 09.02.2022</b><br><b>No: PYŞ/PY.58-YD.22/149</b>                         |
| Adresi                                                                  | <b>Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Ferko Signature Blok No:175/ İç Kapı No:32 Şişli/İstanbul</b>                                                                                  |
| Yönetim Kurulu Üyeleri                                                  | <b>Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</b> |
| <b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>                                          |                                                                                                                                                                                |
| Unvanı:                                                                 | <b>Türkiye İş Bankası A.Ş.</b>                                                                                                                                                 |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası | <b>Tarih: 17.07.2014</b><br><b>No: 22/709</b>                                                                                                                                  |
| Adresi                                                                  | <b>Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule:1 Kat:1 4.Levent/İstanbul</b>                                                                                                      |

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                               | 29/11/2023 tarih ve 2023/140 sayılı Kurucu yönetim kurulu kararı                                                                                                                                                             |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı | Rota Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                                                                   |
| Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                     | Fon katılma payları; Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılara ilişkin belirlenen şartları taşımak şartıyla yurt içinde ve yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır. |
| Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)                                                                                                                                             | Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                  |
| Fonun süresi                                                                                                                                                                                      | Süresizdir.                                                                                                                                                                                                                  |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <b>1. Özcan TÜRKAKIN</b><br><b>Gayrimenkul Yatırımları Konusunda Tecrübeli Yönetim Kurulu Üyesi</b><br><b>Profesyonel Deneyim:</b><br><b>İş Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                        |



Yönetim Kurulu Başkanı (2018-2022)  
(Şirket'in kurucusu olduğu gayrimenkul yatırım fonlarının yönetilmesine ilişkin süreçlerde aktif görev almıştır.)  
İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2016-2018)  
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Kredi Komitesi Üyesi, Genel Müdür (2013-2016)  
(Kredi komitesi üyesi olarak gayrimenkul geliştiricisi şirketlerin kredilendirilmesi süreçlerinde görev almıştır.)  
Türkiye İş Bankası A.Ş.  
Genel Müdür Yardımcısı (2002-2013)  
(İştiraklerden sorumlu genel müdür yardımcısı olarak Banka iştiraki olan gayrimenkul yatırım ortaklığının tüm faaliyetlerine ilişkin görev almıştır.)  
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Genel Müdür (1997-2002)  
Türkiye İş Bankası A.Ş.  
Sermaye Piyasaları Bölümü (1984-1997)  
**Eğitim:**  
Boğaziçi Üniversitesi- Ekonomi Yüksek Lisans (1984)  
Boğaziçi Üniversitesi- İktisat (1982)

## **2. Tervik ERASLAN**

**Genel Müdür – Yönetim Kurulu Başkanı**

**Profesyonel Deneyim:**

Rota Portföy Yönetimi A.Ş.  
Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür (25/11/2021-Devam)  
İş Portföy Yönetimi A.Ş.  
Genel Müdür (2013-2021)  
Genel Müdür Yardımcısı (2008-2013),  
Müdür (2004-2008)  
Müdür Yardımcısı (2001-2003)

**Eğitim:**

İstanbul Üniversitesi Sermaye Piyasaları Yüksek Lisans (1998)  
İstanbul Üniversitesi İktisat (1992)

**Aktif Lisansları:**

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 (2003)  
Türev Araçlar (2007)

## **3. Önder ÖZCAN**

**Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı**

**Profesyonel Deneyim:**

Rota Portföy Yönetimi A.Ş.



Portföy Yöneticisi (19/06/2023-Devam)  
Ekobina Mimarlık Mühendislik Enerji  
Dan.İnş.San.Tic.Ltd.Şti.

Yönetici Ortak (26.03.2017-19/06/2023)

**Eğitim:**

Yıldız Teknik Üniversitesi- Kentsel Tasarım  
ve Organizasyon Kurumları (2011)

Yıldız Teknik Üniversitesi- Şehir ve Bölge  
Planlama (2005)

**Sahip Olduğu Lisanslar:**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2012)

Fonun katılma payları A grubu ve B grubu  
paylardan oluşmaktadır. Kurucu'nun yönetim  
kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul  
alım satım işi haricinde gayrimenkul  
yatırımları konusunda en az beş yıllık  
tecrübeye sahip olup, ayrıca Kurucu nezdinde  
Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri  
uyarınca gayrimenkul değerleme lisansına  
sahip bir değerleme uzmanı ve genel müdür  
ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu  
üyesinden oluşan 3 kişi dâhil olmak üzere 5  
kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur.

GYF Tebliği uyarınca atanması zorunlu olan  
3 üye dışındaki 2 yatırım komitesi üyesi A  
grubu katılma payı sahibi yatırımcılar  
tarafından belirlenir ve Kurucu tarafından  
atanır. A grubu katılma payı sahibi  
yatırımcılar tarafından belirlenen yatırım  
komitesi üyeleri, A grubu katılma payı sahibi  
yatırımcıların tamamının onayı alınmadan  
Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından  
görevden alınamaz veya değiştirilemez. A  
grubu katılma payı sahiplerinin belirlediği iki  
yatırım komitesi üyesinin her birinin iki oy  
hakkı bulunmaktadır.

Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan 3 üye  
dışındaki 2 yatırım komitesi üyesi A grubu  
katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından  
belirlenir ve Kurucu tarafından atanır. A  
grubu katılma payı sahibi yatırımcılar  
tarafından belirlenen yatırım komitesi üyeleri,  
A grubu katılma payı sahibi yatırımcıların  
tamamının onayı alınmadan Kurucu'nun  
yönetim kurulu tarafından görevden alınamaz  
veya değiştirilemez. A grubu katılma payı  
sahiplerinin belirlediği iki yatırım komitesi  
üyesinin her birinin iki oy hakkı  
bulunmaktadır.



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>Yatırım Komitesi, üyelerden birinin çağrısı ile, Kurucu tarafından Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan üç üyeden en az ikisinin ve A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden en az birinin toplantıda hazır bulunması şartıyla üyelerin çoğunluğunun katılımıyla toplanır ve kararlar A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden en az birinin olumlu oyunu da içermek üzere toplantıya katılan üyelerin olumlu oylarının çoğunluğu ile alınır. A grubu katılma payı sahiplerinin her birinin 2 oy hakkı bulunmaktadır. A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden en az birinin olumlu oyu bulunmayan öneriler reddedilmiş kabul edilir. Yatırım komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve takip eden beş yıl boyunca saklanır.</p> <p>A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden en az birinin olumlu oyu bulunmayan öneriler reddedilmiş kabul edilir.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dâhil tüm yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p> |
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi      | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi | Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi; değer artış kazancı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla Fon portföyüne, 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 satın almaya, satmaya, 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 birim ortaklıkların payları ile gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapabilir.



Ayrıca, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar da Fon portföyüne dâhil edilebilir.

Fon yatırımcılarının mafaatine ve mevzuata uygun olmak şartlarıyla, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Tüm yatırımlar, GYF Tebliği'nin 18'inci ve 19'uncu maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacak olmakla birlikte genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara ayrıca dikkat edilecektir:

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir. Bu gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri her halükârda fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında GYF Tebliği'nin 4'üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. 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 paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir. Benzer şekilde vadeli olarak gayrimenkul satılması mümkündür.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dâhil edilebilir.

#### 4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin GYF Tebliği'nde yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

#### 5. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay değeri (Alım/Satım Esas Fiyat) her ayın son iş gününde hesaplanıp, takip eden iş günü ilân edilir. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Fon birim pay değeri, Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.rotaportfoy.com.tr](http://www.rotaportfoy.com.tr) adresinde ilân edilir ve aksi talep edilmedikçe yatırımcılara Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.



Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir. Referans fiyat üzerinden nitelikli yatırımcılar arasındaki pay devirleri yatırım komitesi onayı ile yapılabilir.

Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.

#### **6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar**

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dâhil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00082 (milyondasekizvirgünlük) [yıllık yaklaşık %0,3 (bindeüç)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içerisinde kurucuya Fon'dan ödenecektir.

Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

##### **6.1. Katılma payları ile ilgili harcamalar**

##### **6.2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar**

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilân giderleri,
- b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- d) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- e) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- f) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim, harç ve komisyonlar,
- g) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- h) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ı) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- j) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- k) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- l) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- m) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan giderler,
- n) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- o) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- p) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- q) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- r) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- s) KAP giderleri,
- t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

##### **6.3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilân giderleri ve diğer harcamalar,**



a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,

c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,

ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilân ve diğer giderler.

## **7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar**

### **a. Genel Esaslar**

1. Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.

2. Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinin "Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı" başlıklı bölümünde ilân ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

3. Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına, alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

4. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydı olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziki olarak teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

5. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

6. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

7. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dâhil edebilir.

8. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet A Grubu ve bir adet B Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 TL'dir.

### **7.2.Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar**

Fon'un katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da GYF Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip satış başlangıç tarihi ile başlanıp azami 15 günlük süre talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Talep durumuna göre Kurul bu süreyi daha erken de sonlandırması mümkündür.



Bu dönemde yatırımcıların verdikleri nakit karşılığı katılma payı alım talimatları, talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Yatırımcılar tarafından verilen alım talimatları karşılığında tahsil edilen tutar, işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına ters repo veya Rota Portföy Para Piyasası (TL) Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, GYF Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, GYF Tebliği'nin 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanması azami 15 günlük talep toplama süresi içinde tamamlanır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların ya da GYF Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününe kadar tamamlanır ve Fon katılma payları talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş günü yatırımcı hesaplarına aktarılır.

Talep toplama dönemi boyunca verilen alım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

Talep toplama dönemi sonrası dönemde her ayın son iş gününe kadar alınan nakit karşılığı katılma payı alım talimatları; ilgili ayın son iş gününde hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan alım/satım esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

| <b>Katılma Payı Alım Talimatı Toplama Dönemi</b> | <b>Katılma Payı Alımına Esas Fon Birim Pay Değeri Hesaplama Tarihi</b> | <b>Katılma Payı Alımına Esas Fon Birim Pay Değeri Açıklama ve Talimat Gerçekleşme Tarihi</b> |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Her iş günü                                      | İlgili ayın son iş günü                                                | İlgili ayın son iş gününü takip eden ilk iş günü                                             |

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda ise, alım talepleri her ayın ilk 15 iş günü içerisinde alınabilir. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili ya da GYF Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri işlemleri talimat verilen ayın son iş gününe kadar tamamlanır ve katılma payı alım talimatları talimat verilen ayın son iş günü hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden hesaplanarak tarihini takip eden iş günü gerçekleştirilir. İlk 15 iş günü dışında iletilen aynı katılma payı alım talepleri takip eden ayın başında verilmiş kabul edilir. Fon katılma paylarının aynı olarak alınmak istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahipleri



mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

A Grubu payların ihracı Yatırım Komitesi'nin onayı ile gerçekleştirilebilir.

### 7.3. İade Talimatları

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon'dan ayrılmaya ilişkin ilgili tarihler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de aşağıda verilen tarihleri takip eden iş günleri olacaktır.

| Katılma Payı İade Talimatı Toplama Dönemi | Katılma Payı İadesine Esas Fon Birim Pay Değeri Hesaplama Tarihi | Katılma Payı İadesine Esas Fon Birim Pay Değeri Açıklama ve Talimat Gerçekleşme Tarihi |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Aralık - 28 Şubat                       | Mart ayının son iş günü                                          | Mart ayının son iş gününü takip eden ilk iş günü                                       |
| 1 Mart - 31 Mayıs                         | Haziran ayının son iş günü                                       | Haziran ayının son iş gününü takip eden ilk iş günü                                    |
| 1 Haziran - 31 Ağustos                    | Eylül ayının son iş günü                                         | Eylül ayının son iş gününü takip eden ilk iş günü                                      |
| 1 Eylül - 30 Kasım                        | Aralık ayının son iş günü                                        | Aralık ayının son iş gününü takip eden ilk iş günü                                     |

Katılma payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri gibi işlemler müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, GYF Tebliği'nin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, GYF Tebliği'nin 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma paylarının fona iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, iade talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değerinin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda iade talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin iade talepleri, toplam taleple orantılı olarak karşılanır. Karşılanamayan iade talepleri bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınacaktır.



Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından da sorumludur. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

#### **7.4. Alım Satım Talebi İptal Esasları**

Alım satım talimatı iletilme dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen nakit karşılığı alım ve satım talimatları, ilgili döneminin son iş günü saat 13.30'a kadar iptal edilebilir. Söz konusu alım satım dönemlerinin son iş günü saat 13.30'dan sonra iletilen talimatlarda iptal yapılamaz. Fona katılım veya iade talimatlarının aynı olarak iletilmesi durumunda talimatlar iptal edilemez.

İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir.

#### **7.5. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir:**

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasında tüm katılma payı gruplarında pay devrinin gerçekleştirilebilmesi için Yatırım Komitesi'nin onayının alınması zorunludur.

Katılma paylarının, mevcut veya yeni nitelikli yatırımcılar arası devirleri günlük olarak bilgi amaçlı olarak açıklanan referans fon birim pay değeri de dâhil olmak üzere açıklanacak ilk fon birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.

#### **7.6. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler**

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

#### **8. Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi**

Fon katılma payları Borsa'da işlem görmeyecektir.

#### **9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler**

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklanma sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.



#### 10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar

Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

#### 11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

#### 12. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.rotaportfoy.com.tr](http://www.rotaportfoy.com.tr) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanır.

#### 13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alarak kâr dağıtım kararı verebilir. Kar dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım komitesi tarafından belirlenir. Kar dağıtım kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

#### 14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Kurucu tarafından yatırımcılardan performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

#### 15. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebileceğine ilişkin detaylı bilgiye bu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı 7'nci Bölümü'nde yer verilmektedir.

#### 16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Fon yatırımcıları, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.rotaportfoy.com.tr](http://www.rotaportfoy.com.tr) adresi üzerinden yayınlanmak suretiyle ve Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri aracılığıyla hesaplanan birim katılma payı değerine ilişkin bilgilendirilecektir.

#### 17. Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi

Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

#### 18. Fon'un Taşıdığı Riskler

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği riskler aşağıda sıralanmıştır.

**a) Piyasa Riski:** Gayrimenkul piyasası, kur, hisse senedi ve benzeri etkenlerde meydana gelebilecek değişimler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin artması sonucunda zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu riskin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:



- **Fiyat Riski:** Gayrimenkul fiyatlarında ve kira değerlerinde yaşanabilecek düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalış riskini ifade eder.
- **Kur Riski:** Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların (döviz hesabı, yabancı para cinsinden kira sertifikası) varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade etmektedir.
- **Ortaklık Payı Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.
- **Faiz Oranı Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb) değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- **Kâr Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.

**b) Yasal Risk:** Fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

**c) Likidite Riski:** Likidite Riski, Fon'un yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirememesi riskidir.

**e) Finansman Riski:** Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak faizsiz finansmana dair riskleri ifade etmektedir. Finansman'ın faizsiz borçlanma veya sermaye kullanımıyla yapıyor olması bu risk türünün önemini belirlemektedir.

**d) Yoğunlaşma Riski:** Yoğunlaşma Riski, fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

**e) Karşı Taraf Riski:** Karşı Taraf Riski, karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade eder.

**f) Değerleme Riski:** Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

**g) Kaldıraç Riski:** Fon portföyüne türev araç, saklı türev araç ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan işlemler yapılması sonucunda fonun aktifinde bulunan söz konusu işlemlere konu varlıklardan daha fazla miktarda pozisyon açabilmesi sonucunda oluşabilecek zararı ifade eder.

Ayrıca, risk yönetim birimi tarafından, piyasalarda meydana gelen beklenmedik ve olağandışı gelişmelerin fon toplam değerine olan etkilerini analiz etmek amaçlı teknikler içeren ve kullanılan RMD modeli ile kapsanmamış olup fon toplam değerine önemli ölçüde etki eden tüm riskleri kapsayan stres testleri yapılır.

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgiler ayrıca KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması da mümkündür.



### 19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

### 20. Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Tuğçe Çelikyürek  
Müdür

Kerem Aksoy  
Direktör

### YENİ SEKİL

GYF.192/283

### **ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.02.2024 tarih ve 50400 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Ziba Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları, içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen diğer kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

Bu defa, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30.12.2024 tarih ve E-12233903-66313 sayılı izni ile "Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Ziba Gayrimenkul Yatırım Fonu" olan Fon'un adı, "Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Seba Center Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmiştir.



Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

### 1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                            |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | Rota Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                                               |
| Yetki Belgesi:                                                           | Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi<br>Tarih: 09.02.2022<br>No: PYŞ/PY.58-YD.22/149                                                                           |
| Adresi:                                                                  | Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Ferko Signature Blok No:175/ İç Kapı No:32 Şişli/İstanbul                                                                                                                   |
| Yönetim Kurulu Üyeleri:                                                  | Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| <b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>                                           |                                                                                                                                                                                                          |
| Ünvanı:                                                                  | Türkiye İş Bankası A.Ş.                                                                                                                                                                                  |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası: | Tarih: 17.07.2014<br>No: 22/709                                                                                                                                                                          |
| Adresi:                                                                  | Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule:1 Kat:1 4.Levent/İstanbul                                                                                                                                       |

### 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı                                                                                                         | Fon içtüzüğü 14.03.2024 tarihinde tescil edilmiş ve 19.03.2024 tarih ve 11046 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                               | 29/11/2023 tarih ve 2023/140 sayılı Kurucu yönetim kurulu kararı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı | Rota Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fon'un süresi                                                                                                                                                                                     | Süresizdir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b><br><br><b>ÖZCAN TÜRKAİN</b><br><b>Profesyonel deneyim:</b><br>İş Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Yönetim Kurulu Başkanı (2018-2022)<br>(Şirket'in kurucusu olduğu gayrimenkul yatırım fonlarının yönetilmesine ilişkin süreçlerde aktif görev almıştır.) |



İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2016-2018)

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Kredi Komitesi Üyesi, Genel Müdür (2013-2016)

(Kredi komitesi üyesi olarak gayrimenkul geliştiricisi şirketlerin kredilendirilmesi süreçlerinde görev almıştır.)

Türkiye İş Bankası A.Ş.

Genel Müdür Yardımcısı (2002-2013)

(İştiraklerden sorumlu genel müdür yardımcısı olarak Banka iştiraki olan gayrimenkul yatırım ortaklığının tüm faaliyetlerine ilişkin görev almıştır.)

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Genel Müdür (1997-2002)

Türkiye İş Bankası A.Ş.

Sermaye Piyasaları Bölümü (1984-1997)

**Eğitim:**

Boğaziçi Üniversitesi- Ekonomi Yüksek Lisans (1984)

Boğaziçi Üniversitesi- İktisat (1982)

**2. Genel Müdür**

**TEVFİK ERASLAN**

Rota Portföy Yönetimi A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür (25/11/2021-Devam)

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Genel Müdür (2013-2021)

Genel Müdür Yardımcısı (2008-2013), Müdür (2004-2008)

Müdür Yardımcısı (2001-2003)

**Eğitim:**

İstanbul Üniversitesi Sermaye Piyasaları Yüksek Lisans (1998)

İstanbul Üniversitesi İktisat (1992)

**Aktif Lisansları:**

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 (2003)

Türev Araçlar (2007)

**3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı**

**ÖNDER ÖZCAN**

**Profesyonel Deneyim:**

Rota Portföy Yönetimi A.Ş.

Portföy Yöneticisi (19/06/2023-Devam)

Ekobina Mimarlık Mühendislik

Dan. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.

Yönetici Ortak (26.03.2017-19/06/2023)

**Eğitim:**

Yıldız Teknik Üniversitesi- Kentsel Tasarım

Organizasyon Kurumları (2011)



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | Yıldız Teknik Üniversitesi- Şehir ve Bölge Planlama (2005)<br><b>Sahip Olduğu Lisanslar:</b><br>Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2012)<br><br>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi      | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                           |
| Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi | Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                             |

### 3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanması, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvurur. Yapılmasına karar verebilir.



#### 4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay fiyatı (Alım/Satım Esas Fiyat) her ayın son iş gününde hesaplanır ve takip eden iş günü açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Yatırımcıların verdikleri nakit karşılığı katılma payı alım talimatları, ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinde A ve B Grubu paylar için 1.000 TL nominal değer üzerinden gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır. Daha sonra, fon birim pay fiyatı, fon toplam değerinin katılma payı sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Yatırımcıların verebileceği asgari fon katılma payı alım talimatı tutarı 1.000.000 TL'dir.

Fon birim pay fiyatı, Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.rotaportfoy.com.tr](http://www.rotaportfoy.com.tr) adresinde ilân edilir ve aksi talep edilmedikçe yatırımcılara Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacaktır. Referans fiyat üzerinden nitelikli yatırımcılar arasındaki pay devirleri yatırım komitesi kararı ile yapılabilir. Fon katılma payı alım talimatları için geçerli olacak fon birim pay fiyatı; referans fiyatın altında olmayacak şekilde belirlenebilir.

Fon'a katılmaya, Fon'dan ayrılmaya, katılma payı alım/iade talimatlarının iptaline ve katılma paylarının devrine ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

#### 5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının Fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının satışının ve Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmeyeceğine ve gerçekleştirilecekse esaslarına detaylı olarak Fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

#### 6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Fon'un Yatırım Komitesi; Kurucu tarafından atanması zorunlu olan gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesinden oluşmuş 3 kişi dâhil olmak üzere 5 kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur.

Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan 3 üye dışındaki 2 yatırım komitesi üyesi A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenir ve Kurucu tarafından atanır. A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen yatırım komitesi üyeleri, A grubu katılma payı sahibi yatırımcıların tamamının onayı alınmadan Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından görevden alınabilir.



veya değiştirilemez. A grubu katılma payı sahiplerinin belirlediği iki yatırım komitesi üyesinin her birinin iki oy hakkı bulunmaktadır.

Yatırım Komitesi, üyelerden birinin çağrısı ile, Kurucu tarafından Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan üç üyeden en az ikisinin ve A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden en az birinin toplantıda hazır bulunması şartıyla üyelerin çoğunluğunun katılımıyla toplanır ve kararlar A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden en az birinin olumlu oyunu da içermek üzere toplantıya katılan üyelerin olumlu oylarının çoğunluğu ile alınır. A grubu katılma payı sahiplerinin her birinin 2 oy hakkı bulunmaktadır. A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden en az birinin olumlu oyu bulunmayan öneriler reddedilmiş kabul edilir. Yatırım komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve takip eden beş yıl boyunca saklanır. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Aşağıdaki konularda ise her halükarda yatırım komitesi kararı da aranmaktadır:

- Fon yatırım stratejisi değişikliği,
- Ünvan değişikliği,
- Portföy yöneticisi ve portföy saklayıcısı değişikliği,
- Fon toplam gider oranı değişikliği ve yatırımcılardan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,
- Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler,
- Fon kurucu değişikliği,
- Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ'ın ilgili piyasasından aynı gün valörlü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,
- Fonun varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi
- Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,
- Promosyon kampanyası düzenlenmesi,
- Borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin portföye dâhil edilmesi,
- Pay sahipleri arasındaki katılma payı devirleri,
- Fon Bilgilendirme Dokümanlarında yapılacak değişiklikler,
- Kar payı dağıtılması,
- Katılma payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler.

Kurucunun yönetim kurulu; bilgilendirme dokümanlarında karar alma yetkisi yatırım komitesine bırakılan konularda yatırım komitesinin alacağı kararları, Tebliğ, Yatırım Fonu Tebliği, içtüzük ve ihraç belgesi hükümleri ile ilgili mevzuata aykırılık teşkil etmemesi koşuluyla, yerine getirmekle yükümlüdür.

#### 7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

#### 8. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.rotaportfoy.com.tr](http://www.rotaportfoy.com.tr) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanır.



Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı  
Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

 Tugce Celikyurek  
Müdür

 Kerem Aksoy  
Direktör

