

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) ^{24.04.2025} tarih ve ^{26/742} sayılı kararı ile onaylanmıştır.

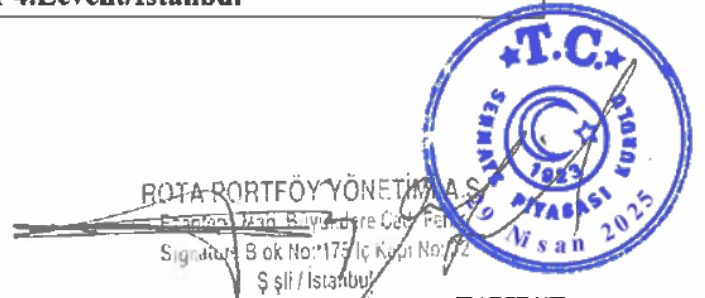
Ancak bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ^{11.02.2026} tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	Rota Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgeleri:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 09.02.2022 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 (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 17.07.2014 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	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	12/02/2025 tarih ve 2025/39 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	1. Özcan Türkakın <i>Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i> Profesyonel Deneyim: Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2022-Devam) İş Portföy Yönetimi A.Ş. 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:

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ
Esentepe Mah. Büyükdere San. Fermo
Signature Blok No: 175 to Kapı No: 32
Şişli / İstanbul



Boğaziçi Üniversitesi- Ekonomi Yüksek Lisans
(1984)

Boğaziçi Üniversitesi- İktisat (1982)

2. Tevfik Eraslan

Genel Müdür

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
değerleme 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)

Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi
üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli
bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr)
ulaşılması mümkündür.



ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Eserlerpa Mah. Büyükdere: No: 15/1

Ünvan: Yönetim Kurulu Başkanı

Şişli / İstanbul



Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) 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 (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

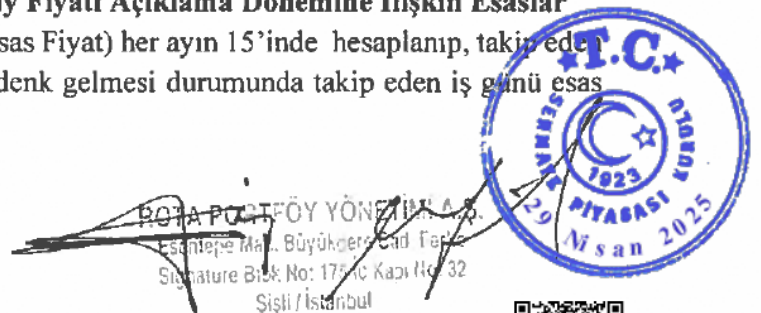
Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) 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.

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

Fon birim pay değeri (Alım/Satım Esas Fiyat) her ayın 15'inde hesaplanıp, takip eden gün ilân edilir. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.



Katılma payı alım satımı TL'nin yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A, B ve C Grubu olarak üç gruba ayrılmıştır. A ve B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri TL cinsinden, C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise USD cinsinden hesaplanır ve açıklanır. C Grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; bir önceki iş günü ilgili gün için TCMB tarafından saat 15.30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır. C grubu payların birim pay değeri, A ve B grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.

Fon birim pay değeri, Kurucunun resmi internet sitesi olan 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 Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona 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 ihracının veya 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 payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenir.



ROTA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Etilim ve Yatırım Bünyesinde Çalışanlar
Sıhhiye Blok No: 175 İç Kapı No: 32
Sakarya / İstanbul



gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesi; Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanması zorunlu olan gayrimenkul değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı ve genel müdür ile gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesinden oluşan oluşan 3 kişi (Kurucu Üyeler) dahil olmak üzere 6 kişiden oluşur.

Fonun yönetimine ilişkin olarak A, B ve C pay grupları oluşturulacaktır.

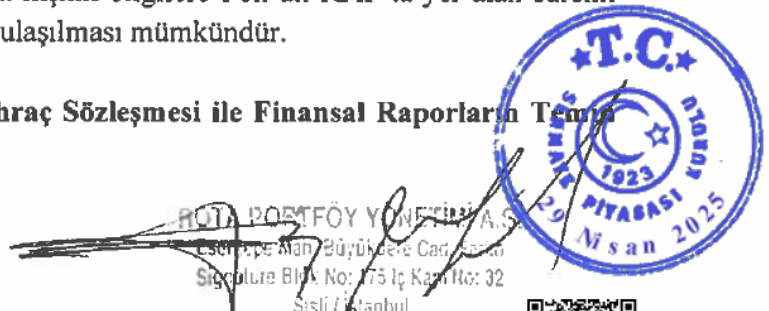
Kurucu üyeler dışında kalan yatırım komitesi üyeleri A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenir ve Kurucu tarafından atanır. Kurucu tarafından Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan üç üyeden en az ikisinin ve A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden 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 çoğunluğunun olumlu oyları ile alınır. A Grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerin olumlu oyu bulunmayan öneriler reddedilmiş sayılır. Kurucu üyelerin 1'er oy hakkı, A Grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerin ise 2'şer oy hakkı bulunmaktadır.

A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilen yatırım komitesi üyesi, yalnızca aynı pay grubu katılma pay sahiplerinin çoğunluğunun alacağı karar ile Kurucu tarafından görevden alınabilir. A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar her zaman belirlediği üyeyi değiştirme hakkına sahiptir.

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) ulaşılması mümkündür.

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



İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.rotaportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (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.

