

GSYF. 309 / 1701

**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. PROPTECH GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.12.2023 tarih ve 78/1701 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 05.03.2024 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.

**Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde içtüzük ve işbu ihraç belgesi hükümleri ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise yatırımcı sözleşmesi hükümleri ile Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır.**

**KISALTMALAR**

|                            |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bilgilendirme Dokümanları  | Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi                                                                                                                                                                      |
| BIST                       | Borsa İstanbul A.Ş.                                                                                                                                                                                |
| Finansal Raporlama Tebliği | II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ                                                                                                                     |
| Fon                        | Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Proptech Girişim Sermayesi 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.                                                                                                                                                             |
| Tebliğ                     | III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                                                        |
| TMS/IFRS                   | Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar |



**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
Sentepe Mah. Büyükdere Cad.  
Ferko Signature Blok No: 175  
İç Kapı No: 32 / Şişli / İstanbul

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

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                                                         |                                                                                                                                                                      |
| Unvanı:                                                                                               | <b>Rota Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                    |
| Portföy Yöneticiliği ve Varsa Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih ve Sayısı: | <b>Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine 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 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>İş Kuleleri Kule:1 Kat:2 34330 4.Levent/İSTANBUL</b>                                                                                                              |

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İhraca ilişkin yetkili organ kararı/karar tarihi:                                                                                                                                                 | 28/07/2023 tarih ve 2023/74 sayılı karar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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. (Kurucu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                     | Fon katılma payları 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                                                                                                                                                                                      | İlk katılma payı satış tarihinden başlamak üzere 15 yıldır. Bu sürenin son 2 yılı tasfiye dönemidir.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <b>1. Tevfik ERASLAN</b><br><b>Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür</b><br><br><b>Profesyonel Deneyim:</b><br>Rota Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür (25.11.2021-Devam)<br>İş Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Genel Müdür (02.09.2013-31.08.2021)<br>Genel Müdür Yard. (2008-02.09.2013)<br>Müdür (2004-2008)<br>Müdür Yardımcısı (2001-2008) |



**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
Ferko Signature Blok No: 175  
İç Kapı No: 32 Şişli / İstanbul

**Eğitim:**

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

**Lisans Belgesi:**

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

**2. Özcan TÜRKAKIN**

Girişim sermayesi yatırımları konusunda en  
az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu  
üyesi

**Profesyonel Deneyim:**

İş Portföy Yönetimi A.Ş.  
Yönetim Kurulu Başkanı (2018-2022)  
Yönetim Kurulu Üyesi (2016-2018)  
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.  
Genel Müdür (2013-2016)  
Türkiye İş Bankası A.Ş.  
Genel Müdür Yardımcısı (2002-2013)  
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)

**3. Ali Emrah YÜCEL**

Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim  
sermayesi yatırımları konusunda en az beş  
yıllık tecrübeye sahip personel

**Profesyonel Deneyim:**

Rota Portföy Yönetimi A.Ş.  
Genel Müdür Yardımcısı (03.01.2021-  
Devam)  
İş Portföy Yönetimi A.Ş.  
Genel Müdür Yardımcısı (01.09.2014-  
31.12.2021)  
Alternatif Yatırım Ürünleri/Müdür  
(01.02.2014-31.08.2014)  
İş Yatırım Menkul Değerler AŞ  
Portföy Yönetimi Müdürlüğü / Müdür (2010-  
2014)



ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.  
Kat: 5. Kat  
Signature Blok No: 175  
Kapi No: 32 Şişli İstanbul



kullanılmak üzere farklı teknolojiler üreten veya inovasyon sağlayan girişim şirketlerini ifade etmektedir.

Fonun yatırım stratejisi dahilinde ayrıca; halihazırda gayrimenkul teknoloji girişim şirketi sayılmamakla beraber gelecekte gayrimenkul teknolojileri (proptech) alanında faaliyet gösterebilecek diğer girişim şirketleri ile proptech alanında veya tanımında bulunmasa dahi gayrimenkul sektörüne yan sektör olarak hizmet ve ürün sağlayabileceği değerlendirilen diğer girişim şirketleri ile diğer kolektif yatırım araçlarına da yatırım yapılması da bulunmaktadır.

Fonun yapacağı girişim sermayesi yatırımları ile ilgili giriş ve çıkış kararları yatırım komitesince verilir.

Fon; Proptech girişim şirketlerine ortak olabilir veya bu şirketlerin kar potansiyeli yüksek olan projelerine, girişimlerine veya yatırımlarına borç ve sermaye finansmanın karması olarak yapılandırılmış finansman niteliğinde finansman sağlayabilir, söz konusu şirketlerin borçlanma araçlarına yatırım yapabilir.

Fon ayrıca yurt içi ve yurt dışında kurulu Proptech kolektif yatırım kuruluşlarına yatırım yapabilir.

Fon, yukarıda sayılan yatırımlar ile söz konusu şirketlerin elde edeceği getirilerden yararlanmayı ve yatırımcılarına kar sağlamayı hedeflemektedir. Bu amaçla, risk unsuru yüksek olan şirketlere veya projelere yatırım yapabilir.

Yatırımlardan çıkış yolu olarak ise, girişimlerin finansal veya stratejik yatırımcılara satılması, şirket ortaklarına geri satılması veya şirket paylarının organize piyasalarda halka arz edilmesi en olası senaryolar olarak öne çıkmaktadır. Bununla birlikte, Fon'un girişim şirketlerine borç ve sermaye finansmanın karması şeklinde yapacağı yatırımlar, Fon ile girişim şirketi arasında imzalanacak bir sözleşme çerçevesinde gerçekleştirilir. Her sözleşme süresi sonunda, o yatırımdan çıkış gerçekleşmiş olur veya söz konusu yatırımlar Fon ile girişim şirketi arasında yapılan anlaşmaya uygun olarak sermayeye dönüştürülebilir.

#### **4. Fonun Yatırım Sınırlamaları İlişkin Esaslar**

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

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

Fon birim pay değeri (Alım/Satıma Esas Fiyat) fon katılma paylarının ihraç tarihini takip eden 90 gün boyunca her iş günü ve bu süreden sonraki 5 yıl boyunca her Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının 15'inde hesaplanır.

Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Fon katılma payı satın alınması (devir işlemleri hariç); Kaynak Taahhüdü ve İlk Talep Toplama Dönemi dışında yalnızca Alım/Satıma Esas Fiyat üzerinden mümkündür.



ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Nispetiye Mah. Büyükdere Cad.  
Merkezi Signature Blok Kat: 17  
Kapı No: 32 Şişli / İstanbul

Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye’de yerleşik yabancılara ve yurt dışında 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 Türk Lirası cinsinden, C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. C Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30’da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (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’a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden (devir işlemleri hariç) fona ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Fon katılma paylarının alımına ve satımına ilişkin ayrıntılı esaslara işbu ihraç belgesinin “Fona katılma ve fondan ayrılmaya ilişkin esaslar” başlıklı bölümde yer verilmiştir.

Fon katılma paylarının değerleri Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.rotaportfoy.com.tr](http://www.rotaportfoy.com.tr) adresinde duyurulacaktır.

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

Fon’a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır; fon toplam gider oranı, yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %20’dir.

Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,002054’inden (milyonda yirmi virgül elli dört) [yıllık yaklaşık %0,75 (binde yetmişbeş)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucu’ya Fon’dan ödenecektir.

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

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
  - a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
  - b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
  - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
  - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
  - d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
  - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon’un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
  - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
  - g) 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 alış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),



ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Etiler Mah. Büyükdere Cad.  
Merkezi İşletme Blok No: 175  
Ç Kapı No: 32 Şişli / İstanbul



Katılma payı sahiplerine tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla Fon'da pay grupları oluşturulmuştur. İlk katılma payı ihracında Yatırım Komitesi'ne 3 (üç) üye belirleme imtiyazına sahip A grubu katılma payları ile imtiyazsız B ve C Grubu katılma payları ihraç edilecektir. A Grubu katılma payı ihracı Yatırım Komitesi yetkisindedir.

#### **Fona katılma esasları:**

Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.

Bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 15 günlük süre Kaynak Taahhüdü ve İlk Talep Toplama Dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları 15 günlük sürenin son gününü takip eden ilk iş gününde A ve B grubu 1 pay 1 TL değer üzerinden, C grubu 1 pay için bir önceki iş gününde TCMB tarafından belirlenen Amerikan dolayı (USD) döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1 TL karşılığı USD değeri üzerinden gerçekleştirilecektir.

Fon katılma paylarının ihraç tarihini takip eden 90 gün boyunca her iş günü ve bu süreden sonraki 5 yıl boyunca her Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının 15'ine kadar katılma payı alım talimatı vermek veya kaynak taahhüdünde bulunmak suretiyle Fon'a katılınabilir. Bu sürenin sonundan itibaren yatırımcı sözleşmesinde tanımlanan haller dışında fona pay alım veya kaynak taahhüdü talimatı kabul edilmeyecektir.

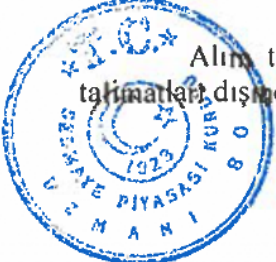
Her bir kaynak taahhüdü ödemesi veya katılma payı alım talimatı için yapılan ödemeler karşılığında yatırımcı hesaplarına aktarılacak katılma paylarının sayısı, taahhüdün ödenmesini takip eden ilk fiyat raporundaki (yukarıda belirtilen tarihlerde hazırlanan) fon birim pay fiyatına göre belirlenir. Her bir kaynak taahhüdü ödemesi karşılığında yatırımcı hesaplarına aktarılacak katılma paylarının sayısı, kaynak taahhüdünün ödenmesi için hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatına göre hesaplanması da mümkündür.

Fon ile katılma payı sahipleri arasında akdedilen yatırımcı sözleşmesi kaynak taahhütlerinin ödeme esaslarını belirler; kaynak taahhütlerinin ödeme planına, alt ve üst limitlerine, kaynak taahhütlerinin yerine getirilmemesi halinde Kurucu tarafından alınacak tedbirlere bu sözleşmede yer verilmektedir. Kaynak taahhütlerinin, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından, yatırımlar, giderler veya oluşabilecek diğer ihtiyaçlar gibi Fon'un nakit gereksinimlerini karşılamak için yatırımcı sözleşmesinde belirtilen usullerle yatırımcılardan Fon'a ödenmesi talep edilir. Kaynak taahhüdünün ödenmesi talebi sonrasında yatırımcı, kaynak taahhüdü ödeme talebinde belirtilen tutarda alım talimatı vermiş sayılır.

Kaynak Taahhüdü ve İlk Talep Toplama Dönemi sonrasında, kaynak taahhüdü ödenmesi Yatırımcı Sözleşmesi'nde belirlenen sürelerde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından talep edilir.

Katılma payı satın alımında, kaynak taahhüdü ödeme çağrılarına istinaden Kurucunun bu ihraç belgesinde ilan ettiği katılma payı alımının yapılacağı yerlere başvurularak alım talimatı verilir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, iştirak payı karşılığı verilen katılma payı alım talimatları dışındaki katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır.



ROTA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Etiler Mah. Büyükdere Cad.  
Menko Signature Blok No: 175  
Kapı No: 32 Şişli / İstanbul

Katılma payı alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcının özellikle nemalandırılmama tercihini beyan etmemesi durumunda yatırımcı adına Kurucu tarafından ters repo veya Rota Portföy Para Piyasası (TL) Fonu aracılığıyla nemalandırılmak suretiyle bu ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, katılma payı alımında kullanılır. Şu kadar ki, iş günlerinde saat 13:30'a kadar verilen alım talimatlarının yatırım araçlarında değerlendirilmesi aynı gün, saat 13:30'dan sonra verilen alım talimatlarının değerlemesi ise takip eden iş günü başlar.

Katılma payı alımına yatırım araçlarından elde edilen getiri tutarı dahil edilmez. Söz konusu getiri, katılma payı alımını takip eden ilk işgünü yatırımcıların hesabına nakit olarak iade edilir.

Kaynak Taahhüdü ve İlk Talep Toplama Dönemini takip eden 5 yıllık süre içerisinde, yatırımcılar her gün katılma payı alım talimatı verebilir. Verilen alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden ve işlem gerçekleştirmeye esas olan ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden, fon birim pay değeri hesaplama tarihini takip eden ilk işgünü yerine getirilecektir.

Kaynak Taahhüdü ve İlk Talep Toplama Dönemi dışında, katılma payı alımına esas fiyat hesaplama günlerinde; saat 17:00'ye kadar iletilen katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

Katılma payı alım talimatları, ilgili tarihlerde hesaplanan ve bir sonraki iş günü açıklanan fiyat üzerinden açıklama tarihinde gerçekleşecektir. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.

Fonun yönetimi çerçevesinde gereksinim oluşması durumunda, Kurucu Yönetim Kurulunun karar alması ile birlikte; belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yönetim Kurulu kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat (Alım/Satım Esas Fiyat) üzerinden fona giriş kabul edilebilecektir.

Nakit karşılığı alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

A ve B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. C Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (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.

İştirak payı karşılığında ihraç edilecek katılma payı sayısının doğru şekilde tespit edilebilmesi ve fon portföyüne alınacak iştirak paylarının değerinin tespit edilmesi amacıyla Kurul düzenlemeleri çerçevesinde son üç ay içerisinde düzenlenmiş bir özel değerlendirme raporu temin edilecek ve en fazla bu değere tekabül edecek şekilde katılma payı ihraç edilecektir. Fon'a devri karşılığında, devreden yatırımcılara değerlendirme raporunda belirlenen değerden yukarı olmamak üzere, söz konusu iştirak pay devrinin tamamlandığı gün açıklanacak fiyat raporunda hesaplanan birim katılma payı fiyatına göre belirlenecek olan adette katılma payları verilecektir. Düzenlenen değerlendirme raporunun ücreti iştirak payını devredecek yatırımcı tarafından karşılanır.

A grubu katılma payların ihracı Yatırım Komitesi'nin onayı ile gerçekleştirilebilir.



ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
Merkezi Signature Blok No: 175  
Kat: 3 Kapı No: 32 Şişli / İstanbul

### **Fondan ayrılma esasları:**

Katılma payları tasfiye, erken dağıtım ve yatırımcı bilgilendirme dokümanlarında yatırım yapma kararını etkileyebilecek nitelikte değişiklik yapılması durumu hariç olmak üzere sadece fon süresinin sonunda fona iade edilebileceğinden yatırımcılar adına satım talimatları kurucu tarafından oluşturulacaktır. Bu durumda yatırımcılar tarafından ayrıca satım talimatı verilmesine gerek bulunmayıp, katılma paylarının bedeli fon süresinin sonunu takip eden en geç altmışıncı (60) iş gününde içtüzüğün 16. maddesi çerçevesinde yatırımcılara ödenir.

Şu kadar ki, fon süresinden önce girişim sermayesi yatırımlarından çıkış olması, alacaklarının tahsil ve sonrasında borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşması durumunda, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla ve yatırımcıların onayı ile oluşan nakit fazlası katılma payı sahiplerine katılma payı iadesi yapılmak veya kâr payı ödenmesi suretiyle payları oranında dağıtılabilir (Erken Dağıtım). Bu ödemeler, ilgili kararın alınmasını takip eden en geç altmışıncı (60) iş gününde Yönetim Kurulu'nun Erken Dağıtım kararını takip eden iş günü yayınlanan fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

Benzer şekilde yatırımcı bilgilendirme dokümanlarında yatırım yapma kararını etkileyebilecek nitelikte değişiklik yapılması durumunda Kurucu Yönetim Kurulu onayıyla katılma paylarının Fon'a iadesi kabul edilir. Katılma paylarının Fon'a iadesinde söz konusu kararlarda belirlenen günün Fon fiyat raporunda hesaplanan birim katılma payı değeri kullanılır ve kararı takip eden 20 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerinin hesabına yatırılır.

Sadece Fon süresinin sonunda katılma payları iştirak payları karşılığında da iade edilebilecektir.

Fon süresinin son 2 yılını oluşturan tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşukça, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu ve oluşabilecek ihtiyaçları dikkate alarak, Fonda makul miktarda nakit bıraktıktan sonra, 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. Söz konusu ödemeler Kurucu kararı ile kâr payı olarak da gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının Fon süresinin sonunda nakit karşılığı Fon'a iadesinde fiyat olarak Fon süresinin son günü itibarı ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fon fiyat raporlarında hesaplanan birim katılma payı değeri kullanılır.

### **Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri:**

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün olup, devir referans fiyat dâhil olmak üzere açıklanacak ilk fiyat üzerinden yapılacaktır. 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 kuruluş tarafından ve devir işlemlerini yürüten kuruluşun onayının alınması zorunludur. Devir işlemlerini



ROTA BÖLGE YÖNETİM K.S.  
Etiler Mah. Büyükdere Cad.  
Kat: 5 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
E-posta: info@rota.com.tr  
Telefon: 0212 333 11 11  
Kısmi Signature Blok No: 175  
Kısmi Kapı No: 32 / Şişli / İstanbul

yürüten kuruluş söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Bu madde kapsamındaki 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 da sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Katılma paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesi ve Borsa İstanbul'da nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir.

#### **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 saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

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

Fon portföyündeki varlıklar GSYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Fon 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 ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler**

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve Fon finansal raporları Kurucu'dan, Kurucu'nun internet sitesinden ([www.rotaportfoy.com.tr](http://www.rotaportfoy.com.tr)) temin edilebilir.

Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi kurucunun internet sitesinde ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayınlanır.

#### **13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar**

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

Fon tarafından katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtılabilir.

Fon, girişim sermayesi yatırımlarından çıkışlarda kâr elde edilmesi veya işbu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" maddesinde belirtilen hallerinde, Yönetim Kurulu kararı ile katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtılabilir. Kâr dağıtılmasına karar verilen gün fon yatırımcıları dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın fon fiyatına etkisi hakkında bilgilendirilir. Kâr payı ödemeleri, kurucu yönetim kurulu kararını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir.



ROTA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
İstanbul Mah. Büyükdere Cad.  
Etiler Signature Blok No: 175  
Kapı No: 32 Şişli / İstanbul

#### 14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

#### 15. Katılma Paylarının Satışının Ve Fona İadesinin İştirak Payları Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payının satışı, iştirak payının fona devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. İştirak paylarının Fon'a kabulünde girişim şirketlerinin seçimindeki kriterler uygulanır. İştirak paylarının toplam değerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlarca değerlendirme raporu düzenlenir. Bu düzenlenen değerlendirme raporunun ücreti iştirak payını devredecek yatırımcı tarafından karşılanır.

İştirak paylarının Fon'a devri karşılığında, devreden yatırımcılara en fazla bu değerlendirme raporunda belirlenen değere tekabül edecek şekilde, söz konusu hukuki devrin tamamlandığı gün açıklanacak fiyat raporunda hesaplanan birim katılma payı fiyatına göre belirlenecek olan adette katılma payları verilecektir.

Katılma paylarının iadesi ise Fon süresinin sonunda katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Katılma payının Fon'a iadesinin iştirak payı karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in bu husustaki düzenlemelerine uyulur.

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

Kurucunun resmi internet sitesinden ([www.rotaportfoy.com.tr](http://www.rotaportfoy.com.tr)) duyurulacaktır.

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

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

#### 18. Fon'un Taşıdığı Riskler

**Fon'un maruz kalabileceği riskler aşağıdaki gibidir:**

**Piyasa Riski:** Piyasa riski ile fon portföyündeki varlıkların değerinde, kâr payı oranları, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

- **Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon portföyünde yer alan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade eder.
- **Kar Payı Oranı Riski:** Fon portföyünde kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma payı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.



ROTA PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş.  
Nispetiye Mah. Büyükdere Cad.  
No: 175  
Kat: 32 Şişli/İstanbul

- **Kur Riski:** Fon portföyünde yer alan yabancı para cinsinden finansal enstrümanların 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 eder.
- **Kıymetli Maden Fiyat Riski:** Fon portföyüne kıymetli madenler ve kıymetli madenlere dayalı sermaye piyasası aracı dahil edilmesi halinde, kıymetli madenlerin fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

**Karşı Taraf Riski:** Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

**Likidite Riski:** Fon portföyünde bulunan varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülebilmesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

**Operasyonel Risk:** Operasyonel risk, fonun ve yatırım yapılan girişim şirketinin operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

**Yoğunlaşma Riski:** Fonun tek bir girişim sermayesi şirketine yatırım yapması halinde söz konusu varlığın değerinde ya da ödeme kabiliyetinde ortaya çıkacak riski ifade etmektedir.

**Korelasyon Riski:** Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

**Yasal Risk:** Fonun paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle olumsuz etkilenmesi riskidir. Ayrıca yatırım yapılan şirketlerin kanun nezdinde yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle oluşan riskler de bu kapsamda değerlendirilir. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisinde yer almaktadır.

**Finansman Riski:** Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım gücünün çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur. Finansman riski ile ilk aşamada fonun satın alacağı bir girişim sermayesi şirketi veya varlığın bedelini ödeme kabiliyeti ölçülmektedir. İkinci aşamada ise yatırım yapılan bir girişim sermayesi şirketinin sonradan ihtiyaç duyacağı fonlama veya sermaye artışının fon tarafından karşılanabilme kabiliyeti ölçülmektedir.

#### **Yatırım Yapılan Şirketlere İlişkin Riskler:**

**Mali Risk:** Yatırım yapılan şirketlerin mali yükümlülüklerini yerine getirememesi riskini ifade eder.



**ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
Etiler Mah. Büyükdere Cad.  
Firma Signature Blok No: 175  
Ç Kapı No: 32 Şişli / İstanbul

**Hukuksal Risk:** Yatırım yapılan şirketlerin kanun nezdinde yükümlülüklerini getirememesiyle ilgili risklere işaret eder. Bu riskler, şirketin ülkemizde ve yurtdışındaki bütün kanunlara karşı yükümlülüklerini kapsar. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisinde.

**Fesih Riski:** Yatırım yapılacak şirketlerin yatırım ve hizmetleri ile ilgili anlaşmaların feshedilmesi riskidir.

**Fesihte Tazminat Riski:** Yatırım yapılacak şirketlerin yatırım ve hizmetleri ile ilgili anlaşmaların zamanından önce feshedilmesi halinde finansman sağlayıcıların tam tazmin edilememesi riskidir.

**Mücbir Sebep Riski:** Yatırım yapılan girişim sermayesi şirketinin herhangi bir mücbir sebep nedeniyle sözleşmelerden kaynaklanan edimlerinin yerine getirilememesi riskidir.

**Sermaye Yatırımı Riski:** Yatırım yapılan şirketlerin yönetsel veya mali bünyelerine ait sorunlar nedeniyle oluşabilecek kayıp riskidir.

Fon'un risk yönetimine ilişkin esaslara ise KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması 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 İle İlgili Hususlar

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

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.



İhraççı  
Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Proptech Girişim Sermayesi Yatırım  
Fonu'nun  
Temsilcisi olan Kurucu Rota Portföy Yönetimi A.Ş.  
Yetkilileri  
Kerem Aksoy  
Direktör  
Ali Emrah Yücel  
Genel Müdür Yardımcısı