

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 (Kurul) 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 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 Belgesi:	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

<i>İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı</i>	<i>Fon içtüzüğü 14.03.2024 tarihinde tescil edilmiş ve 19.03.2024 tarih ve 11046 sayılı TTSG’de yayınlanmıştır.</i>
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	Rota Portföy Yönetimi A.Ş. (kurucu)

varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Özcan TÜRKAKIN <i>Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i> 2. Tevfik Eraslan <i>Genel Müdür</i> 3. Önder Özcan <i>Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</i> Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
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 saklanmasına, 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 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 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.

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

Fon katılma paylarının satışı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir.

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.

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 hesaplama 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 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 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 hazırlatılır. 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.

Fona katılım veya iade talimatlarının aynı olarak iletilmesi durumunda talimatlar iptal edilemez.

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 oluşan oluşan 3 kişi dahil 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 alınamaz 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 yönetimiyle ilgili işlemler, her türlü yatırım kararları, Fon'un borçlanması, Fon varlıklarının teminata verilmesi ve Fon malvarlığını azaltıcı işlemlerle benzeri tüm işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Aşağıdaki konularda ise yatırım komitesi onayı aranmaktadır:

- Fonun tasfiyesi ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikte işbu içtüzüğün (7.1) numaralı maddesinde belirtilen işlemler,
- İşbu içtüzüğün (9.9) numaralı maddesinde belirtilen ve borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin portföye dâhil edilmesi,
- Pay sahipleri arasındaki katılma payı devirleri,
- İktüzük değışikliğı,
- Kar payı dağıtılması.

Kurucunun yönetim kurulu; bu içtüzük ve Fonun ihraç belgesiyle karar alma yetkisi Yatırım Komitesi'ne bırakılan konularda Yatırım Komitesi'nin alacağı kararları, Tebliğ, Yatırım Fonu Tebliğı, 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) ulaşılması mümkündür.

8. Fon İktüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceğı Yerler

Fon içtüzüğü, 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 değıştiren nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı	
Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri	
Tuğçe Çelikyürek	Ali Emrah Yücel
Müdür	Genel Müdür Yardımcısı