

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

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Gayrimenkul Yatırım Fonu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ihraç belgesinin Kısaltmalar, 3.Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar, 4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar, Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar, Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar, 8. Fon Katılma Paylarının Borsa’da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi, 9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler, 10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar,13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar, 14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar, 16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri 17. Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi, 18. Fon’un Taşıdığı Riskler, 19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler, 20. Fon’un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar maddeleri metinden çıkarılmış, ihraç belgesinin 3. Fon Hakkında Genel Bilgiler maddesi ve 6. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi, 7. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi maddeleri eklenmiş olup Sermaye Piyasası Kurulundan alınan 14/01/2025 tarih ve E-12233903-315.04-66070 sayılı izni doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Eski Unvan	Yeni Unvan
Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Gayrimenkul Yatırım Fonu	Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

ESKİ İHRAÇ BELGESİ:

GYF. 133/1542

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TSL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 27/10/2022 tarih ve E-12233903-315.01.01-27791 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 11/04/2023 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.

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. TSL 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.
Tebliğ	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

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	Rota Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgeleri	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetlerine 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 KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Unvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.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

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	29/09/2022 tarih ve 2022/100 sayılı karar
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım	- Rota Portföy Yönetimi A.Ş. - Odeabank A.Ş. - T. Vakıflar Bankası T.A.O.

satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	- Denizbank 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	<p>Kurucu nezdinde, gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi, Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdürden oluşan 3 kişi dâhil toplam 6 kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur.</p> <p>Yatırım komitesinin tüm toplantı tutanakları Yatırım Komitesi karar defterinde kayıt altına alınarak Kurucu merkezinde saklanır.</p> <p>Yatırım komitesi üyelerinin değişmesi halinde, katılma payı sahipleri, elektronik posta da dâhil olmak üzere, en hızlı iletişim araçları yoluyla derhal bilgilendirilir.</p> <p>Yatırım Komitesi, düzenli olarak 2 aylık dönemlerde, Kurucu tarafından III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca atanması zorunlu olan 3 üyeden en az ikisinin toplantıda hazır bulunması şartıyla üyelerinin çoğunluğunun katılımıyla toplanır ve kararlar, A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen 2 üyenin olumlu oyunu da içermek üzere toplantıya katılan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyları ile alınır. Lüzum halinde Yatırım Komitesi acil olarak toplanabilir. Bu durumda toplantı ve karar şartları düzenli toplantılarla aynıdır. A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerin tamamının olumlu oyu bulunmayan öneriler reddedilmiş kabul edilir.</p>

Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan ilk yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

1- Tevfik ERASLAN
Yönetim Kurulu Başkanı-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)

Sahip Olduğu Lisanslar:

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3
(2003)

Türev Araçlar (2007)

2- Özcan TÜRKAKIN
Gayrimenkul Yatırımları Konusunda
Tecrübeli Yönetim Kurulu Üyesi

Profesyonel Deneyim:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı (2018-2022)

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

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Kredi Komitesi Üyesi, 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

Genel Müdür Yardımcısı

Profesyonel Deneyim:

Rota Portföy Yönetimi A.Ş.
Genel Müdür Yardımcısı (03/01/2022-Devam)

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Genel Müdür Yardımcısı (2014-2021)
Alternatif Yatırım Ürünleri/Müdür
(01.02.2014-31.08.2014)
(İş Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Fonu kurucusu ve yöneticisidir)

İş Yatırım Menkul Değerler AŞ
Portföy Yönetimi Müdürlüğü / Müdür
(2010-2014)

Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Müdür Yardımcısı (2008-2010)

Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Bölüm Yönetmeni (2006-2008)

Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Uzman (2004-2006)

Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Uzman Yardımcısı (2001-2004)

Eğitim:
University of West Georgia, İşletme Yüksek Lisans (1998)
Boğaziçi Üniversitesi, Matematik Bölümü (1997)

Lisans Belgesi:
Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2003)
Türev Araçlar Lisansı (2007)

4- Önder ÖZCAN*
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Profesyonel Deneyim:
Rota Portföy Yönetimi A.Ş.
Portföy Yöneticisi (19/06/2023-Devam)
Ekobina Mimarlık Mühendislik Enerji Dan.İn.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)

5- Yatırım komitesinin 2 üyesi, A grubu katılma payı sahibi yatırımcıların çoğunluğunun alacağı karar ile belirlenerek Kurucu tarafından atanır. A grubu pay

	<p>sahipleri tarafından belirlenen ve atanan yatırım komitesi üyesi, yalnızca aynı pay grubu katılma payı sahiplerinin çoğunluğunun alacağı karar ile Kurucu tarafından görevden alınabilir. A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar her zaman belirlediği üyeyi değiştirme hakkına sahiptir. Söz konusu yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p>
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. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, Fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; 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 gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satmaya, satın almaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmayı vadetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Bu kapsamda, yatırım yapılacak gayrimenkullerin seçiminde özellikle insanların yaşam kalitesini artırmaya yönelik hizmetleri barından ve bu kapsamda gerekli teknolojiye sahip projelere öncelik verilecektir.

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 payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yapılır.

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

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Fon portföyüne uluslararası katılım finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir. Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemlerini ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu veya özel sektör borçlanma araçları alınmaz.

Fon'un faaliyet ve yatırımlarının uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınacak olup; icazet belgesi alınacak Danışma Kurulu Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.

Tüm yatırımlar, Tebliğin 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilir;

- 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.

Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.

4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde ve uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak yönetilir.

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

Fon birim pay değeri (Alım/Satım Esas Fiyat) her ayın 15'inde hesaplanır. 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; 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 ilan 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 kurucu 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'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,0082192 + BSMV'den (milyonda seksen iki virgöl yüz doksan iki + BSMV) [yıllık yaklaşık %3 + BSMV (yüzde üç + BSMV)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen ilk bir hafta içerisinde kurucu ile dağıtıcılar arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcılara Fon'dan ödenecektir.

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

Portföy yönetim ücretine ve fona tahakkuk ettirilecek ise performans 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 gerçekleşirse 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.),
 - ğ) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
 - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

- 1) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
 - i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
 - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
 - k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
 - m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - n) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
 - o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
 - p) KAP giderleri,
 - q) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan 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 ilan ve diğer giderler.

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

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

Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinin “Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı” ve “Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları” başlıklı bölümünde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

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

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

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

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.

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

a) Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar:

Fon'un katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da 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 fona devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip satış başlangıç tarihi ile başlayan azami 15 günlük süre talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Talep durumuna göre Kurucu bu süreyi daha erken sonlandırabilir.

Bu dönemde yatırımcıların verdikleri nakit karşılığı katılma payı alım talimatları, talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde bir adet C grubu payın birim pay değeri 1 USD bir adet A ve B grubu payın birim pay değeri ise bir önceki iş gününde TCMB tarafından belirlenen USD döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1 USD karşılığı TL 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. A ve B grubu paylar için verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına Rota Portföy Para Piyasası Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır. C grubu paylar için verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar nemalandırılmayacaktır.

TL ve USD ödenerek satın alınan fon katılma paylarının iadesi de aynı para birimi cinsinden yapılır. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona 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 belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. 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 Tebliğ'in 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 15'ine kadar alınan nakit karşılığı katılma payı alım talimatları; ilgili ayın 15'inde hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan alım/satıma esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir. Fon katılma payı alım/satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.

Katılma Payı Alım Talimatı Toplama Dönemi	Katılma Payı Alımına Esas Fon Birim Pay Değeri Hesaplama Tarihi	Katılma Payı Alımına Esas Fon Birim Pay Değeri Açıklama ve Talimat Gerçekleşme Tarihi
Her iş günü	İlgili ayın 15'i (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü)	İlgili ayın 15'ini (bu tarihin tatil günü olması durumunda izleyen ilk iş gününü) takip eden ilk iş günü

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda ise, alım talepleri her ayın ilk 3 iş günü içerisinde alınabilir. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili ya da 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 devri işlemleri talimat verilen ayın 15'ine (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü) kadar tamamlanır ve katılma payı alım talimatları talimat verilen ayın 15'inde (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü) hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden hesaplama tarihini takip eden iş günü gerçekleştirilir. İlk 3 iş günü dışında iletilen aynı katılma payı alım talepleri takip eden ayın başında verilmiş kabul edilir.

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

Fon'un yönetimi çerçevesinde gereksinim oluşması durumunda, Kurucu yönetim kurulunun karar alması ile birlikte; yönetim kurulu kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat (alım/satıma esas fiyat) üzerinden belirli bir tarih aralığında veya herhangi bir tarihte Fon'a giriş kabul edilebilecektir.

b) Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar:

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.

Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren üç yıl boyunca fona iade edilemez. Bu tarihin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar yöntemi baz alınır. Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren üç yıl boyunca fona iadesi ancak Yatırım Komitesi'nin onayı ile gerçekleştirilebilir ve iade tutarı üzerinden %5 çıkış komisyonu uygulanır. Çıkış komisyonu

Fon tarafından gelir olarak kaydedilir.

C grubu katılma payları için çıkış komisyonu uygulanmaz.

Her yılın 15 Haziran tarihine kadar alınan nakit karşılığı katılma payı satım talimatları; aynı yılın 15 Aralık tarihinde hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan alım/satımına esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir. Fon katılma payı alım/satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü 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
İlgili yılın Haziran ayının 15'ine kadar	İlgili yılın Aralık ayının 15'i (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü)	Aralık ayının 15'ini (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk iş gününü) takip eden ilk iş günü

Katılma payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletmeye 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 işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanabilir. 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 Değeri'nin %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.

c) 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 katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için kurucunun onayının alınması zorunludur.

Katılma paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (BIST) işlem görmesi ve BIST'te nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir.

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

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

Fon katılma payları Borsa'da işlem görmemektedir.

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 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) ulaşılması mümkündür.

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

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.rotaportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (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.

Fon dağıtılabılır kar olması halinde ve yatırım komitesinin kar dağıtımına ilişkin karar alması durumunda her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde kar dağıtımını yapabilir.

Yatırım Komitesi kararında, kar dağıtımının hangi tarihlerde ve nasıl yapılacağı belirlenir. Belirlenen tarihler ve esaslar yeniden karar almak suretiyle değiştirebilir.

Yatırım Komitesi tarafından kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve esasları, belirlenen tarihlerde ve esaslarda yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dâhil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir.

Performans ücreti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde Kurucu tarafından Fon'a tahakkuk ettirilir ve Fon'dan tahsil edilir.

14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.

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 "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.

16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Kurucunun resmi internet sitesi olan www.rotaportfoy.com.tr adresinde duyurulacaktır ve aksi talep edilmedikçe yatırımcılara Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri aracılığıyla da iletilecektir.

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

Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren üç yıl boyunca fona iade edilemez. Bu tarihin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar yöntemi baz alınır. Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren üç yıl boyunca fona iadesi ancak Yatırım Komitesi'nin onayı ile gerçekleştirilebilir ve iade tutarı üzerinden %5 çıkış komisyonu uygulanır. Çıkış komisyonu Fon tarafından gelir olarak kaydedilir.

18. Fon'un Taşıdığı Riskler

Risk Yönetim Sistemine İlişkin Genel Bilgiler

Risk Yönetim Sistemi, Şirket tarafından yönetilen fonlara ilişkin olarak, gayrimenkul yatırım fonlarının yatırım stratejileri ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur. Rota Portföy Yönetimi A.Ő. 'nin Risk Yönetim uygulamaları aşağıdaki esaslara dayanır:

- Şirket tarafından yönetilen gayrimenkul yatırım fonlarının yatırım stratejilerine ve yatırım yapılan varlıkların yapısına uygun olarak maruz kalabileceği riskleri tanımlamak,
- Risk tanımlamalarını düzenli olarak gözden geçirmek ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini sağlamak,
- Maruz kalınan riskleri tutarlı bir şekilde değerlendirmek, tespit etmek, ölçmek, risklere ilişkin limit sistemi oluşturmak, kontrol etmek ve ölçüm sonuçlarını raporlamak.

Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

Kurucu, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği, III-52.1 Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ve III.52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının portföyünü oluşturan enstrümanların maruz kaldığı risklerin ölçümünde standart ve gelişmiş istatistikî yöntemler kullanılır. Fonun yatırım stratejisine ve risk profiline uygun olarak uygulanacak stres testi senaryolarına ilişkin bilgiler, risk ölçüm sistemlerine ilişkin metotlar, risk limitleri ile ilgili alınacak aksiyonları içeren Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Risk Prosedürü'nde yer verilir.

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (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 ile İlgili Hususlar

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde 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 İHRAÇ BELGESİ:

GYF. 133/1542

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 20.10.2022 tarih ve 60/1542 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun tarih ve sayılı izni doğrultusunda Fon'un Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Gayrimenkul Yatırım Fonu olan unvanı "Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (Fon) olarak değiştirilmiştir.

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun .../.../2025 tarih ve E-12233903-..... sayılı izni ile ünvanı **Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu** olarak değiştirilen Fon'un katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 11.04.2023 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

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

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Fon içtüzüğü 29.08.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 02.09.2022 tarih ve 10652 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır.
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	29/09/2022 tarih ve 2022/100 sayılı karar
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. - Odeabank A.Ş. - T. Vakıflar Bankası T.A.O. - Denizbank A.Ş.
Fon'un süresi	Süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Özcan Türkakın Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi 2. Tefik Eraslan Genel Müdür 3. Önder Özcan Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı 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, **gayrimenkul projeleri** veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanlı 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.

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

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 15'inde hesaplanır. 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; 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 ilan 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 kurucu 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

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebileceğine ilişkin detaylı bilgiye Fon ihraç sözleşmesinde yer alan "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

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

Kurucu tarafından III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca atanması zorunlu olan 3 üye dışındaki Yatırım komitesinin 2 üyesi A grubu katılma payı sahipleri tarafından belirlenir. A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar her zaman belirlediği üyeyi değiştirme hakkına sahiptir.

B Grubu Katılma Payları ise diğer nitelikli yatırımcılara ait satılabilen imtiyazsız Katılma Paylarını ifade eder. Fon payları TL cinsinden çıkarılır.

C Grubu Katılma Payları, birim pay değeri USD cinsinden hesaplanan ve yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımlara ve Türkiye’de yerleşik yabancılara satılabilen imtiyazsız katılma paylarını ifade eder.

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 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 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.

İhraççı Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri	
Tuğçe Çelikyürek Müdür	Kerem Aksoy Direktör