

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUUCUSU OLDUĞU
ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
SEBA CENTER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 14/03/2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 335946-5 sicil numarası altında kaydedilerek 19/03/2024 tarih ve 11046 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Ziba Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve ihraç belgesi ve bu fon ihraç sözleşmesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturularak Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 27/02/2024 tarihinde onaylanmıştır.

Daha sonra, Fon'un unvanı Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30/12/2024 tarih ve E-12233903-315.04-65313 sayılı izni kapsamında fonun unvanı "Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Seba Center Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmiştir.

Bu fon ihraç sözleşmesinin bir örneği Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır.

TARAFLAR

1.1. Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")	
Unvanı:	Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
1.2. Kurucu ve Yönetici ("Kurucu")	
Unvanı:	Rota Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi/leri	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 09.02.2022 No: PYŞ/PY58-YD22/149
Adresi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Ferko Signature Blok No:175 İç Kapı No:32 Şişli-İstanbul www.rotaportfoy.com.tr
E-Posta Adresi	info@rotaportfoy.com.tr
1.3. Katılma Payı Sahibi ("Yatırımcı")	
Adı/Unvanı:	
T.C. Kimlik No / Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No:	
Adresi	
KEP Adresi	
E-Posta Adresi	
Cep Telefonu	

İÇİNDEKİLER

1. Genel Bilgiler	3
2. Sözleşme'nin Amacı	3
3. Fon Süresi	4
4. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar	4
5. Fonun Yatırım Sınırlamaları Ve Risklerine İlişkin Esaslar	5
5.1. Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar	5
5.2. Fon'un Taşıdığı Riskler	5
5.3. Risk Yönetim Sistemine İlişkin Genel Bilgiler	7
6. Portföyün Yönetimine Ve Saklanması İlişkin Esaslar	7
7. Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	8
8. Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	9
9. Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine ilişkin usul ve esaslar	10
10. Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar	10
11. Pay Gruplarının Hak ve Yükümlülüklerine İlişkin Esaslar	10
12. Portföyün Değerlemesine İlişkin Esaslar	11
13. Giriş Ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar	11
14. Performans Ücretinin Fondan Veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline Ve Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar	11
14.1. Performans Ücretine İlişkin Esaslar	11
14.2. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar	11
15. Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul ve Esaslar, Fon Katılma Paylarının Fon'a İadesinin Nakdi ve/veya Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Katılma Payı Sahibi'ne Devri Yoluyla Yapılıp Yapılmayacağına İlişkin Esaslar	11
15.1. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar	11
15.2. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar:	13
15.3. Alım Satım Talebi İptal Esasları	14
15.4. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir	14
16. Fon Toplam Gider Oranı Ve Yönetim Ücreti	15
17. Gizlilik ve Kişisel Verilerin Korunması	15
18. Yatırımcının Bilgilendirilmesine İlişkin Esaslar	16
19. Sözleşmenin Süresi ve Feshi	16
20. Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar	16
21. Fonun Tasfiyesine İlişkin Bilgi	16
22. Uygulanacak Hükümler	16
23. Uyuşmazlıkların Çözümü	16
24. Yürürlük	17

KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları	İçtüzük ve İhraç Belgesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
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
GYF Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri
Yatırım Fonu Tebliği	III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
Rehber	Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber
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-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TEFAS	Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu
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
Nitelikli Yatırımcı	Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri

1. Genel Bilgiler

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi (“Sözleşme”), yukarıda belirtilen taraflar arasında [...] tarihinde imzalanmış ve imza tarihinde yürürlüğe girmiştir:

Kurucu, Fon ve Yatırımcı, ayrı ayrı “Taraflar”, birlikte ise “Taraflar” olarak anılacaktır. Taraflar aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde mutabakata varmış ve işbu Sözleşme’yi akdetmiş bulunmaktadır.

2. Sözleşme’nin Amacı

2.1. İşbu Sözleşme, Kurucu ve Yatırımcı’nın birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülüklerine ve Fon Portföyü’nün yönetimi ile Fon’un idaresine ilişkin hususları düzenler.

2.2. Fon, Türk Hukuku’na ve GYF Tebliği uyarınca SPK’nın denetimine tabi bir gayrimenkul yatırım fonudur. Fon, Yönetici tarafından, bu sözleşmede belirlenen esaslar ve fon bilgilendirme dokümanları uyarınca katılma payı satışı karşılığında toplanan nakdin veya fona ayni olarak devredilecek gayrimenkullerin inançlı mülkiyet esasları ve yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre yatırıma yönlendirilmesi

suretiyle yönetilir. Fon'un tüzel kişiliği bulunmamaktadır.

- 2.3.** Yürürlükteki mevzuata uygun olarak, Fon'a ilişkin esaslara, bu fon ihraç sözleşmesi ve fon bilgilendirme dokümanlarında yer verilir. İşbu Sözleşme ile asgari olarak Bilgilendirme Dokümanlarında yer verilmeyen hususların düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde, Fon Bilgilendirme Dokümanları'ndaki hükümler uygulanır. Fon bilgilendirme dokümanları ile sözleşme arasında aykırı hükümlere yer verilemez. Öte yandan, SPK mevzuatı da dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta veya Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda yahut Sözleşme'de hüküm bulunmaması halinde, Yönetici ile Yatırımcılar arasındaki ilişkiye 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun vekâlet sözleşmesine ilişkin 502. ile 514. maddeleri arasındaki hükümleri kıyasen tatbik olunacaktır.
- 2.4.** Fon'a yalnızca Nitelikli Yatırımcılar yatırım yapabilir.

3. Fon Süresi

3.1. Fon süresiz olarak kurulmuştur.

3.2. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un 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.

4. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

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 inanca 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'un yatırım stratejisi; değer artış kazancı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla Fon portföyüne, ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü ve gayrimenkule dayalı hakları satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmayı vadetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır.

Fon; tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları ile gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapabilir.

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

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

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

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

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

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında GYF Tebliği'nin 4'üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

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

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

5. Fonun Yatırım Sınırlamaları Ve Risklerine İlişkin Esaslar

5.1. Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar

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 ve uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak yönetilir.

5.2. Fon'un Taşıdığı Riskler

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

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

- **Fiyat Riski:** Gayrimenkul fiyatlarında ve kira değerlerinde yaşanabilecek düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalış riskini ifade eder.
- **Kur Riski:** Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların (döviz hesabı, yabancı para cinsinden kira sertifikası) varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade etmektedir.
- **Ortaklık Payı Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.
- **Faiz Oranı Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb) değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- **Kâr Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- **Yasal Risk:** Fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.
- **Likidite Riski:** Likidite Riski, Fon'un yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirememesi riskidir.
- **Finansman Riski:** Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak faizsiz finansmana dair riskleri ifade etmektedir. Finansman'ın faizsiz borçlanma veya sermaye kullanımıyla yapılıyor olması bu risk türünün önemini belirlemektedir.
- **Yoğunlaşma Riski:** Yoğunlaşma Riski, fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.
- **Karşı Taraf Riski:** Karşı Taraf Riski, karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade eder.
- **Değerleme Riski:** Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
- **Kaldıraç Riski:** Fon portföyüne türev araç, saklı türev araç ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan işlemler yapılması sonucunda fonun aktifinde bulunan söz konusu işlemlere konu varlıklardan daha fazla miktarda pozisyon açabilmesi sonucunda oluşabilecek zararı ifade eder.

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

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

5.3. Risk Yönetim Sistemine İlişkin Genel Bilgiler

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

- Şirket tarafından yönetilen proje 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.

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 istatistiki 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.

6. Portföyün Yönetimine Ve Saklanması İlişkin Esaslar

Fon portföyündeki varlıkların yönetimi Kurucu tarafından Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda yönetilecek olup varlıklar Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

- 6.1.** Fon portföyündeki varlıkların yönetimi Kurucu tarafından Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda yönetilecek olup varlıklar Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
- 6.2.** GYF Tebliğinin 10. Maddesi uyarınca, Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimi Kurucu tarafından Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda gerçekleştirilecektir. KURUCU, Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilmesi halinde Fon'un portföy yönetim hizmetini bizzat ifa etmek yerine başka bir portföy yönetim şirketi, gayrimenkul portföy yönetim şirketi veya gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketinden hizmet alabilecek olup, Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dahil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması KURUCU'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Taraflar, FON'un bu Sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası Bilgilendirme Dokümanlarına uygun olarak yönetileceğini ve bu Sözleşmede yer almayan hususlarda Bilgilendirme Dokümanları'nda yer alan hükümlerin uygulanacağı kabul ve taahhüt eder.
- 6.3.** Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili kararlar, Tebliğ hükümleri doğrultusunda Yatırım Komitesi tarafından alınacaktır.

6.4. Yatırım Komitesi aşağıda belirtildiği şekilde toplam 5 (beş) üyeden oluşacaktır.

- Kurucu'nun gayrimenkul yatırımları konusunda(gayrimenkul alım satım işi haricinde) en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi,
- Kurucu'nun genel müdürü,
- Kurucu nezdinde yarı zamanlı/tam zamanlı olarak istihdam edilen ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ,
- A Grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenecek 2 (iki) üyeden oluşur.

Yatırım komitesi, Kurucu tarafından Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan üç üyeden en az ikisinin ve A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden birinin toplantıda hazır bulunması şartıyla üyelerin çoğunluğunun katılımıyla toplanır. 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 3 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 A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden en az birinin olumlu oyunu da içermek üzere toplantıya katılan üyelerin çoğunluğunun olumlu oylarının ile karar alır. 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.

Fon'da bulunan varlıklar Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre Portföy Saklayıcı ile imzalanan saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Portföy Saklayıcı tarafından saklanacaktır.

Kurucu veya dışarıdan hizmet alınması halinde Portföy Yöneticisi, Fon portföyü için yapılan bir alım-satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlayabilir. Bu menfaat sağlanırsa, bu durum KURUCU tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme yöntemi ile Katılma Pay Sahibi'ne bildirilir.

7. Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

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 gerçekleşmese 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) Portföyde yer alan ve Fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerleme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,

h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,

i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,

j) Portföydeki 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, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

p) KAP giderleri,

q) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

r) Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,

s) Portföydeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,

t) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,

u) Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları#

v) Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,

w) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3.Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,

a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "VUK" 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.

8. Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar

8.1. Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

8.2. Fon'un gayrimenkul yönetiminden elde edeceği kira, satış geliri ve benzeri diğer gelirleri olması ve alacakların tahsili ve sonrasında borçların ödenmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması durumunda nakit fazlasını işbu Sözleşme'de belirlenen esaslar çerçevesinde oluşan kâr, fon ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen

katılma payı fiyatlarına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını fon ihraç sözleşmesinde belirlenen sürelerde Fon’a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon’da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

9. Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine ilişkin usul ve esaslar

Katılma payı alım/satımına esas teşkil edecek Fon birim pay değeri her ayın son iş günü hesaplanarak takip eden iş günü Kurucu’nun resmi sitesinde (www.rotaportfoy.com.tr) ilan edilir. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

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. edilir.

10.Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar

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

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

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

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

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.

Fon satış başlangıç tarihinde bir adet A Grubu ve bir adet B Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) **1.000 TL**’dir.

Yatırımcıların verebileceği asgari fon katılma payı alım talimatı tutarı **1.000.000 TL**’dir.

11.Pay Gruplarının Hak ve Yükümlülüklerine İlişkin Esaslar

Fonun yönetimine ilişkin olarak A ve B pay grupları oluşturulacaktır.

- i. Yatırım Komitesi'nin Kurucu tarafından atanması zorunlu 3 (üç) üyesi dışındaki ilave 2 (iki) üyesini aday gösterme imtiyazı bulunan ve TL cinsinden ihraç edilecek "A Grubu Katılma Payları",
- ii. Fon'da herhangi bir imtiyazı haiz olmayan ve TL cinsinden ihraç edilecek ve diğer nitelikli yatırımcılara satılabilen "B Grubu Katılma Payları"dır.

12.Portföyün 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.

13.Giriş Ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar

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

14.Performans Ücretinin Fondan Veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline Ve Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

14.1. Performans Ücretine İlişkin Esaslar

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

14.2. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

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

Fon dağıtılabilir kar olması halinde ve yönetim kurulunun kar dağıtımına ilişkin karar alması durumunda her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde kar dağıtımı yapılabilir.

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

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.

15.Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul ve Esaslar, Fon Katılma Paylarının Fon'a İadesinin Nakdi ve/veya Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Katılma Payı Sahibi'ne Devri Yoluyla Yapılıp Yapılmayacağına İlişkin Esaslar

15.1. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar

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

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

Bu dönemde yatırımcıların verdikleri nakit karşılığı katılma payı alım talimatları, talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde **A ve B Grubu paylar için 1.000 TL** nominal değer üzerinden gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır. **Daha sonra, fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma payı sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır.**

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. **Yatırımcıların verebileceği asgari fon katılma payı alım talimatı tutarı 1.000.000 TL'dir.** Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Yatırımcılar tarafından verilen alım talimatları karşılığında tahsil edilen tutar, işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına ters repo, Rota Portföy Para Piyasası (TL) Fonu **veya Rota Portföy İkinci Para Piyasası Fonu'nda** nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

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

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

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

Talep toplama dönemi sonrası dönemde her ayın **15'inde** kadar alınan nakit karşılığı katılma payı alım talimatları; ilgili ayın **15'inde** hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan alım/satım esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

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	İlgili ayın 15'ini

Yukarıda yer alan tablolarda verilen katılma payı alım/iade talimatlarına ilişkin fiyat hesaplama ve/veya talimat gerçekleşme tarihlerinden herhangi birinin tatil gününe denk gelmesi halinde, ilgili işlem takip eden ilk iş günü gerçekleştirilir.

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.

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

15.2. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar:

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

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

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

Katılma payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep ileme 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 değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme 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.

15.3. Alım Satım Talebi İptal Esasları

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

Bilgilendirme dokümanlarının Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir.

15.4. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir

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

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

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

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

16.Fon Toplam Gider Oranı Ve Yönetim Ücreti

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

Portföy Yönetim Ücreti: Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00055(milyonda beş virgöl beş) [yıllık yaklaşık %0,2 (binde iki)] + BSMV'den 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 (varsa) dağıtıcılara Fon'dan ödenecektir.

17.Gizlilik ve Kişisel Verilerin Korunması

Taraflar, karşılıklı olarak işbu sözleşme çerçevesinde diğer taraftan herhangi bir şekilde temin edecekleri her türlü kişisel veriyi, ticari sırları, fikri haklara ilişkin bilgi ve belgeleri, verileri, bilgilendirici belgeleri, sözleşmeleri, raporları, bilgi notlarını, analizleri, derlemeleri, özetleri, bilgisayar programlarını, modeller ile bunların sonuçlarını, araştırmaları, finansal ve diğer tahminleri, test sonuçlarını, ticari, teknik veya usulü veri veya bilgileri, süreçleri, şartnameleri, know-how'ı, buluşları, tasarımları, Ar-Ge çalışmalarını, marka, patent ve endüstriyel tasarımlara ait her türlü bilgi ve belgeyi, demoları, yazılımları, müşteri ve personel bilgilerini, taraflar arasındaki ön görüşmeleri, toplantı notlarını, teleFon görüşmelerini, e-posta yazışmalarını –ancak bunlarla sınırlı olmaksızın- tüm bilgileri (Gizli Bilgi) gizli tutacaklarını, saklayacaklarını, koruyacaklarını, doğrudan ya da dolaylı olarak aralarındaki hukuki ilişkinin amaçları dışında kullanmayacaklarını, diğer tarafın yazılı rızası olmaksızın üçüncü şahıslara açıklamayacaklarını ve vermeyeceklerini, gayrikabili rücu olarak peşinen beyan ve taahhüt ederler.

Taraflar, gizli bilgiyi ancak zorunlu hallerde ve iş gereği bu gizli bilgiyi öğrenmesi gereken personeline ve işbu Sözleşme kapsamında işbirliği yapılan üçüncü kişilere verebilecek ancak bu bilginin gizli olduğu konusunda personelini ve üçüncü kişileri uyaracak ve gizli bilginin korunması için gerekli her türlü önlemi alacaklardır. Gizli bilginin verildiği çalışanların veya üçüncü kişilerin işbu madde kapsamındaki ihlallerinden gizli bilgiyi veren taraf sorumlu olacaktır.

Taraflar, işbu sözleşme kapsamında kendisine aktarılan kişisel verileri veya özel nitelikli kişisel verileri sadece Sözleşme'deki yükümlülüklerinin yerine getirilmesi amacıyla ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ile ikincil düzenlemelerde yer alan usul ve esaslara uygun şekilde işleyecektir. Taraflar, kişisel verilerin hukuka aykırı olarak işlenmesini önlemek, kişisel verilere hukuka aykırı olarak erişilmesini önlemek ve kişisel verilerin muhafazasını sağlamak amacıyla uygun güvenlik düzeyini temin etmeye yönelik gerekli her türlü teknik ve idari tedbirleri almayı kabul ve taahhüt eder. Her bir Taraf, kendisiyle paylaşılan kişisel verileri diğer Taraf'ın talimatına ve mevzuata uygun olarak işleyeceğini ve Sözleşme'nin ifasına yönelik amaçlar haricinde herhangi bir amaçla kullanmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Her bir Taraf, yukarıda düzenlenen yükümlülüklere aykırı davranılması halinde, iş bu aykırılıklardan ötürü uğrayacağı tüm masrafları, zararları, para cezaları, kayıpları, yükümlülükleri ve giderleri tazmin etme hakkını saklı tutar.

Tarafların işbu madde kapsamındaki gizlilik ve kişisel verilerin korunması yükümlülükleri sözleşme sona erdikten sonra da süresiz olarak yürürlükte kalmaya devam edecektir.

18.Yatırımcının Bilgilendirilmesine İlişkin Esaslar

Yatırımcılar Fon ile ilgili bilgilere Kurucu'nun internet sitesi ve Fon'un KAP sayfasından ulaşabilecek olup Fon'un birim pay değeri aksi talep edilmedikçe yatırımcılara Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.

19.Sözleşmenin Süresi ve Feshi

İşbu sözleşme ve/veya sözleşme kapsamındaki hizmetlerin/yetkilerin SPK tarafından sonra erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal kendiliğinden sona erecektir.

İşbu sözleşme hükümleri tarafların yazılı mutabakatı ile değiştirilebilir.

20.Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar

Borçlar Kanunun 13. maddesine göre işbu Sözleşme'nin değiştirilmesi ancak yazılı şekle tabidir.

Herhangi bir anda bu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünün geçersiz olmasının, mevzuata aykırı veyahut uygulanamaz hale gelmesinin bu Sözleşme'nin diğer hükümlerinin geçerliliğini, yasallığını ve ifasını etkilemeyeceği Taraflarca kabul edilmiştir.

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

21.Fonun Tasfiyesine İlişkin Bilgi

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.

22.Uygulanacak Hükümler

İşbu Sözleşme'nin uygulanması, yorumlanması ve taraflar arasındaki herhangi bir ihtilafın çözümü gibi tüm durumlarda, Türkiye Cumhuriyeti mevzuat hükümleri uygulanacak ve Türk Hukuku geçerli olacaktır. Bu hususta tarafların kabul ve muvafakatleri mevcuttur.

Sözleşmenin Kurul düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanamaz. Mevzuatta yapılacak değişiklikler tarafları bağlar.

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Bilgilendirme Dokümanları ile Kanun ve Tebliğ hükümleri uygulanacaktır, bunlarda da hüküm bulunmayan hallerde Türk Borçlar Kanunu'nun 502 ilâ 514 üncü maddeleri kıyasen uygulanacaktır.

23.Uyuşmazlıkların Çözümü

Bu sözleşmenin uygulanma ve yorumundan doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Çağlayan Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

24.Yürürlük

Toplam 17 sayfa, 24 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile/..../2025 tarihinde 4 (dört) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Seba Center Gayrimenkul Yatırım Fonu adına

Ad:

Unvan:

Rota Portföy Yönetimi A.Ş.

Ad:

Unvan:

[Yatırımcı]

Ad:

Unvan: