

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 14/12/2023 tarih ve 78/1711 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Avrupa-Anadolu Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 19/07/2024 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

| <i>Kurucu ve Yönetici'nin</i> | |
|--|--|
| Ünvanı: | Rota Portföy Yönetimi A.Ş. |
| Yetki Belgesi: | 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 Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür. |
| <i>Portföy Saklayıcısı'nın</i> | |
| 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 27.12.2023 tarihinde tescil edilmiş ve 02.01.2024 tarih ve 10991 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır. |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı | 08/11/2023 tarih ve 2023/120 sayılı karar |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık | Rota Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) |

| | |
|--|---|
| edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı | |
| Fon'un süresi | Süresizdir. |
| Yatırım komitesi üyeleri | <p>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi ÖZCAN TÜRKAKIN Profesyonel deneyim: Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2021-Devam) İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı (2018-2022) (Şirket'in kurucusu olduğu gayrimenkul yatırım fonlarının yönetilmesine ilişkin süreçlerde aktif görev almıştır.) İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2016-2018) Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Kredi Komitesi Üyesi, Genel Müdür (2013-2016) (Kredi komitesi üyesi olarak gayrimenkul geliştiricisi şirketlerin kredilendirilmesi süreçlerinde görev almıştır.) Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı (2002-2013) (İştiraklerden sorumlu genel müdür yardımcısı olarak Banka iştiraki olan gayrimenkul yatırım ortaklığının tüm faaliyetlerine ilişkin görev almıştır.) İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür (1997-2002) Türkiye İş Bankası A.Ş. Sermaye Piyasaları Bölümü (1984-1997) Eğitim: Boğaziçi Üniversitesi- Ekonomi Yüksek Lisans (1984) Boğaziçi Üniversitesi- İktisat (1982)</p> <p>2. Genel Müdür TEVFİK ERASLAN Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür (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)</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Aktif Lisansları: Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 (2003) Türev Araçlar (2007)</p> <p>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı ÖNDER ÖZCAN</p> <p>Profesyonel Deneyim: Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Portföy Yöneticisi (2023-Devam) Ekobina Mimarlık Mühendislik Enerji Dan. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. Yönetici Ortak (2017-2023)</p> <p>Eğitim: Yıldız Teknik Üniversitesi- Kentsel Tasarım ve Organizasyon Kurumları (2011) Yıldız Teknik Üniversitesi- Şehir ve Bölge Planlama (2005)</p> <p>Sahip Olduğu Lisanslar: Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2012)</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. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve 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 artırımını veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlendirilmesine, 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 Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay değeri (Alım/Satıma Esas Fiyat) her ayın 15'inde hesaplanıp, takip eden iş günü ilan edilir. İlgili günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınır ve bu işgünlerini takip eden işgünü ilan edilir.

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.

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 katılmaya, Fon'dan ayrılmaya, katılma payı alım/iade talimatlarının iptaline ve katılma paylarının devrine ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

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

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 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 devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının Fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının satışının ve Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmeyeceğine ve gerçekleştirilecekse esaslarına detaylı olarak Fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Fon'un Yatırım Komitesi; Kurucu tarafından atanması zorunlu olan gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesinden oluşan oluşan 3 kişi dâhil olmak üzere 5 kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur.

Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan 3 üye dışındaki 2 yatırım komitesi üyesi A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenir ve Kurucu tarafından atanır. A grubu katılma payı sahiplerinin belirlediği 2 yatırım komitesi üyesinin her birinin iki oy hakkı bulunmaktadır. Kurucu tarafından Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan üç üyeden en az ikisinin ve A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerden en az birinin toplantıda hazır bulunması şartıyla üyelerin çoğunluğunun katılımıyla toplanır ve kararlar toplantıya katılan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyları ile alınır.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

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

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

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

| | |
|--|--|
| İhraççı Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi | |
| Ali Emrah Yücel Genel Müdür Yardımcısı | Tevfik Eraslan Yönetim Kurulu Başkanı |