GYF. 217 / 1522

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 25.09.2024 tarih ve 55/1522 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. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ---------- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	**Rota Portföy Yönetimi A.Ş.**
Yetki Belgeleri	**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	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	05/07/2024 tarih ve 2024/115 sayılı Kurucu yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy	Rota Portföy Yönetimi A.Ş.

yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fonun süresi	Süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	**1. Özcan TÜRKAKIN** ***Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi*** **Profesyonel Deneyim:** Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2022-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) **2. Tevfik ERASLAN** ***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) **Aktif Lisansları:** Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 (2003) Türev Araçlar (2007) **3. Önder ÖZCAN** ***Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı*** **Profesyonel Deneyim:** Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Portföy Yöneticisi (19/06/2023-Devam) Ekobina Mimarlık Mühendislik Enerji Dan.İnş.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) Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil

olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

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

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

4. Alım Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay değeri (Alım/Satıma Esas Fiyat) her ayın son iş gününde hesaplanıp, takip eden gün ilan edilir. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Fon birim pay değeri, Kurucunun resmi internet sitesi olan www.rotaportfoy.com.tr adresinde 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 Fon'a ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir. Referans fiyat üzerinden nitelikli yatırımcılar arasındaki pay devirleri yatırım komitesi onayı ile yapılabilir.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fon'a İadesinin Ayni Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Fon katılma paylarının satışı ve fona iadesi ayni olarak gerçekleştirilebilir. Katılma payı ihracının veya fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara 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 değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı

adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Fon'un Yatırım Komitesi; Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanması zorunlu olan 3 (üç) kişi dahil olmak üzere 5 (beş) kişiden oluşur.

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

Yatırım komitesinin Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanması zorunlu 3 üyesi dışında kalan 2 üyesi A ve C grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenir ve Kurucu tarafından atanır.

Yatırım Komitesi herhangi bir üyesinin çağrısı üzerine Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanması zorunlu olan 3 üyeden en az ikisinin toplantıda hazır bulunması şartıyla üyelerin çoğunluğunun katılımıyla toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyları ile alınır. Şu kadar ki yatırım komitesi kararlarının geçerli olabilmesi için, toplantıya katılan, A grubu pay sahibi üyelerin kararda olumlu oyunun bulunması şarttır.

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 İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi 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.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde 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	Ali Emrah Yücel
Müdür	Genel Müdür Yardımcısı