

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15/12/2022 tarih ve 74/1396 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 ----- 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.

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	: Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Ferko Signature Blok No:175 İç Kapı No:32 Şişli/İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	: 29/09/2022 tarih ve 2022/100 sayılı karar
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	: Rota Portföy Yönetimi 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 İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	: Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	: Rota Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	: Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	: Süresizdir
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	: Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Sermaye Piyasaları Bölümü İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330, 4. Levent/İSTANBUL
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	: Fon'un gayrimenkul yatırımlarına ilişkin portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler Kurucu nezdinde oluşturulan Yatırım Komitesi tarafından yerine getirilir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmının yönetimi için ise Kurucu bünyesinde portföy yöneticiliği yapan Ali Emrah YÜCEL görevlendirilmiştir.



ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
Ferko Signature Blok No:175
İç Kapı No:32 Şişli/İstanbul

Ali Emrah Yücel

	<p>Ali Emrah YÜCEL, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Türev Araçlar lisans belgelerine sahiptir.</p>
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	<p>Tevfik ERASLAN <i>Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür</i></p> <p>Profesyonel Deneyim: Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür (Ekim 2021-Devam) İş Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür (Eylül 2013 - Eylül 2021) Genel Müdür Yard. (Nisan 2008 – Eylül 2013) Müdür (Ağustos 2004 – Nisan 2008) Müdür Yardımcısı (Ağustos 2001-Ağustos 2004) Kentbank A.Ş. Müdür (Ağustos 1998 – Temmuz 2001) Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Sermaye Piyasaları Uzmanı (Ağustos 1995 – Ağustos 1998)</p> <p>Eğitim: İstanbul Üniversitesi Sermaye Piyasaları Yüksek Lisans (1998) İstanbul Üniversitesi İktisat (1992)</p> <p>Aktif Lisansları: Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2003) Türev Araçlar Lisansı (2007)</p> <p>Mert AYAYDIN <i>Yönetim Kurulu Başkan Vekili</i></p> <p>Profesyonel Deneyim: Yönetim Kurulu Başkan Vekili İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş. Mali İşler Yöneticisi (Ocak 2020-Devam) Meltemi Investment Management Limited (Mayıs 2018- Ocak 2020)</p> <p>Eğitim: University of Westminster – İşletme ve Finans Yüksek Lisans (2018) Regents University of London - İşletme (2017)</p>



ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
Fonko Signatur Blok No: 17
İç Kapı No: 32 Beşiktaş/İstanbul

Özcan TÜRKAKIN

Yönetim Kurulu Üyesi

Profesyonel Deneyim:

Yönetim Kurulu Üyesi

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı (Nisan 2018 – Mart 2022)

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyesi (Mayıs 2016 – Nisan 2018)

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

Genel Müdür (Şubat 2013- Mart 2016)

Türkiye İş Bankası A.Ş.

Genel Müdür Yardımcısı (Şubat 2002 -Şubat 2013)

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Genel Müdür (Aralık 1997- Ağustos 2002)

Türkiye İş Bankası A.Ş.

Sermaye Piyasaları Bölümü (Mart 1984- Ocak 1997)

Eğitim:

Boğaziçi Üniversitesi- Ekonomi Yüksek Lisans (1984)

Boğaziçi Üniversitesi- İktisat (1982)

Uğur AYAYDIN

Yönetim Kurulu Üyesi

Profesyonel Deneyim:

Yönetim Kurulu Üyesi

İpekyol Giyim San.Paz. ve Tic.A.Ş.

Genel Müdür (Aralık 2010-Devam)

Üretim, Tedarik ve Pazarlama pozisyonları (Temmuz 1992- Aralık 2010)

Eğitim:

İstanbul Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü (1992)

Nilgün ERASLAN

Yönetim Kurulu Üyesi

Profesyonel Deneyim:

T.İş Bankası A.Ş.

Şube Müdürü (Mayıs 2009- Temmuz 2020)

Müdür Yardımcısı (Ocak 2006 – Mayıs 2009)

Yatırım Uzmanı (Mart 1992 – Kasım 2004)

Eğitim:

İstanbul Üniversitesi, İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü (1992)



[Handwritten signature]

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)



[Handwritten signature]

	<p>Aktif Lisansları: Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2003) Türev Araçlar Lisansı (2007)</p> <p>4- Büşra ÖZCAN* Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Profesyonel Deneyim: Rota Portföy Yönetimi A.Ş. Portföy Yöneticisi (17/01/2022-Devam) Moneta Portföy Yönetimi A.Ş. Portföy Yöneticisi (28.12.2019-20.01.2021) Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı /GYF Yatırım Komitesi Üyesi (2018-2019) Risk Yönetimi Birimi Yöneticisi (2014-2018) Eğitim: Boğaziçi Üniversitesi-Ekonomi (2014)</p> <p>Aktif Lisansları: Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2015) Türev Araçlar Lisansı (2015) Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2016) <i>*Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Mesleki Uygulamalı Eğitim Programı'nı tamamlayarak aranan tecrübe şartını sağlamıştır.</i></p> <p>5- Eren Tahir AĞARTAN Yatırım Komitesi Üyesi Profesyonel Deneyim: Kıran Holding A.Ş. Mali İşler Direktörü (01.01.2001 – Devam) Eğitim: Uludağ Üniversitesi – İşletme Bölümü - Lisans Marmara Üniversitesi - Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri - Doktora</p>
<p>Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar</p>	<p>: Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım kârı 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 gayrimenkule ve/veya gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktadır. Fon, bu amaçla her türlü gayrimenkulü ve gayrimenkule dayalı hakları satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve/veya satın almayı veya satmayı vaad edebilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre</p>



hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın fon kullanıcısı olduğu kira sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapabilir.

Fon toplam değerinin asgari %80'i gayrimenkul yatırımlarından oluşturulur.

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.

Tüm yatırımlar, III.-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonları Tebliği(Tebliğ)'nin 18'inci ve 19'uncu maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara 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.

Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar

A) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur.

1) Değer artış kazancı, alım satım kârı 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 gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vadedebilir.

2) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi



ORTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
Ferko Signaturacı No: 10
K: 3 Kat: No: 32 Sisli İstanbul

şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

3) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

4) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

5) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4'üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabii 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.

6) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükümleri saklıdır.

7) Kurucu/yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından aşağıda yer alan 8'inci bent hükümleri saklıdır.

b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu



PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
Merkezi Signa 100 Blok Kat: 10
Kapı No: 32 Şişli / İstanbul

amaçla personel istihdam edemez.

ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dâhil edemez. Tebliğ'in 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

8) 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.

B) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıkların yönetiminde aşağıdaki esaslara uyulur:

1) Fon portföyüne gayrimenkul yatırımı dışındaki varlık olarak;

a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dâhil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,

b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,

c) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,

ç) Yatırım fonu katılma payları,

d) Repo ve ters repo işlemleri, vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,

e) Kira sertifikaları,

f) Varantlar ve sertifikalar,

g) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,

ğ) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) para piyasası işlemleri ve yurt içi organize para piyasası işlemleri,

h) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,

ı) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları,

i) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları



[Handwritten signature]

dâhil edilebilir.

2) Portföye alınacak gayrimenkul dışı varlıklar Fon toplam değerinin azami %20'si olabilir.

3) Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

4) Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

5) Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

6) Fon portföyünde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar repo yapılabilir.

7) Fon, türev araçlara sadece fon portföyünü kur, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli işlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dâhil edilir.

Fon portföyüne, kur riskinden korunma amacıyla sınırlı olarak türev araç ve swap işlemleri veya diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlem dâhil edilebilir.

Riskten korunmanın kapsamına ilişkin olarak Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'de yer alan esaslar uygulanır.

Portföye dâhil edilen borsa dışı türev araç ve swap sözleşmelerinin;

i. Karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,

ii. Karşı tarafının Yatırım Fonu Tebliği'nin 32. maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması,

iii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,

iv. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi,

NOTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Ç. Nispeti Mah. Büyükdere Cad.

Ferko Signature Blok No: 75

İç Kapı No: 2 Sisli İstanbul



[Handwritten signature]

v. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması zorunludur.

Borsa dışında taraf olunan işlemler nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark-to-market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.

8) Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

a) Fon; ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.

b) Fon portföyüne, 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları ile yabancı kira sertifikaları dâhil edilebilir.

c) Yurt dışında ihraç edilen borçlanma araçlarının ve kira sertifikalarının, işlem gördüğü borsalarda kote edilmiş olması, derecelendirmeye tabi tutulmuş ve yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla fon portföyüne dâhil edilmesi mümkündür.

ç) Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.

d) Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin



[Handwritten signature]

kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz.

e) Fon'un yabancı ölkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ölkede düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütölür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları Fon adına muhafaza edilir.

9) Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dâhil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

a) Portföye borsa dışından türev araç ve swap sözleşmeleri ile repo ve ters repo sözleşmeleri dâhil edilebilir. Borsa dışı sözleşmeler fonun yatırım stratejisine uygun olarak fon portföyüne dâhil edilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması zorunludur. Ayrıca, borsa dışı türev araç ve swap sözleşmelerinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlenmesi zorunludur.

b) Yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notunun değerlendirilmesinde;

- Türkiye'de yerleşik kuruluşlar için ulusal derecelendirme notlarının esas alınması,

- Yurt dışında yerleşik kuruluşlar için ihraççı notlarının (issuer rating), ölkemizde kurulu derecelendirme kuruluşlarının ise buna denk derecelendirme notlarının, fonun ya da taraf olunan sözleşmenin vadesine uygun olarak uzun ya da kısa vadeli olanın esas alınması, derecelendirmeyi yapan kuruluşun notlama sisteminde bu not bazında vade ayrımı yapılmaksızın tek bir notun bulunması durumunda bu notun esas alınması,- Derecelendirme notu, ilgili derecelendirme



kuruluşunun derecelendirme sistemine göre yatırım yapılabilir seviyenin en alt sınırında olan kuruluşlar için notun görünümünün en az durağan olması şartının aranması,

- Güncel derecelendirme notunun esas alınması,
- Derecelendirme notunda bir değişiklik olması halinde yeni derecelendirme notunun ilgili fon için değişikliği müteakip iki iş günü içinde KAP'ta ilan edilmesi gerekir.

c) Borsa dışında taraf olunan türev araç ve swap sözleşmeleri ile repo ve ters repo sözleşmeleri için karşı taraftan teminat alınması halinde alınan teminatlar aşağıdaki şartları taşımalıdır:

- Nakit, para piyasası fonu ile kısa vadeli borçlanma araçları fonu katılma payları ve yüksek likiditeye sahip kamu borçlanma araçları ve para piyasası araçları teminat olarak kabul edilebilir.

- İşlemin karşı tarafının yurt içinde yerleşik bir kurum olduğu durumda teminat Takasbank'ta fon adına bloke edilir. İşlemin karşı tarafının yurtdışında yerleşik bir kurum olduğu durumda ise portföy saklayıcısı tarafından teminatın varlığına ilişkin teyit yapılabilmesi kaydıyla yurtdışında yetkili bir kurumda fon adına bloke edilir.

- Karşı tarafın yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, teminat tutarının tamamı, fon tarafından koşulsuz olarak ve gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülerek kullanılabilir.

10) Fon portföylerinde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

11) Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dâhil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

C) Yatırımcılar Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde



[Handwritten signature]

bulundurulmalıdır.

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Fon'un maruz kalabileceği riskler şunlardır:

1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, değerinde, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar ile gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle Fon portföyünde yer alan varlıkların değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

b- Faiz Oranı Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dâhil edilmesi halinde faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb), değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

c- Kur Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.

ç- Ortaklık Payı Fiyat Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dâhil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

2) Karşı Taraf Riski: Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

3) Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan gayrimenkul yatırımlarının ve finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. Fon portföyünün ağırlıklı olarak



[Handwritten signature]

	<p>gayrimenkul yatırımlarından oluşması nedeniyle, gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.</p> <p>4) Kaldıraç Yaratın İşlem Riski: Fon portföyüne kaldıraç yaratan işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.</p> <p>5) Operasyonel Risk: Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.</p> <p>6) Yoğunlaşma Riski: Belli bir gayrimenkule, bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu gayrimenkulün, bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır.</p> <p>7) Yasal Risk: Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.</p> <p>8) Finansman Riski: Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım gücünün çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.</p> <p>9) Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.</p> <p>10) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.</p>
<p>Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi</p>	<p>Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.</p>



Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır.

Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler, belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

Kurucu aşağıda yer alan konularda yönetim kurulu kararı alınması koşuluyla dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir:

a) Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin dâhil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin satılması, kiraya verilmesi, yönetimi ve portföyün geliştirilmesi veya iyileştirilmesi,

b) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak teknik, hukuki, mali ve vergisel durumların tespiti ve yönetimi,

c) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri,

ç) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat, altyapı gibi inşaat işlerinin yapılabilmesi için tasarım ve müteahhitlik işleri,

d) Fonun ihtiyaçları çerçevesinde Yatırım Komitesi tarafından uygun görülen ve üçüncü kişilerden alınan Fona ilişkin diğer danışmanlık hizmetleri.

Dışarıdan alınacak danışmanlık hizmetleri, hizmet sağlayıcı kişi ve kurumlar ile hizmet koşulları Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Tebliğ ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Yönetim Kurulu kararı gereken haller saklı olup, bu hallerde Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı alınır.

Fon Birim Pay Fiyat Açıklama
Dönemine İlişkin Esaslar

: Fon birim pay değeri (Alım/Satım Esas Fiyat) her ayın 15'inde hesaplanıp, takip eden iş günü ilan edilir. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.



KATA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
Farko Signature Block No: 33
İç Kapı No: 32 Kat: 5. Kat
[Handwritten Signature]

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.</p>
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	<p>Fon portföyündeki varlıkların, Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.</p>
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	<p>Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirilme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p> <p>Fon birim pay değerinin veya günlük olarak hesaplanan referans niteliğindeki fon birim pay değerinin hesaplanmasında; Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler ise Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak</p>



değerlenir ve bu varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur

Her durumda, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi en geç Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının 15'inde Fon değerlemesinde kullanılmak üzere "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen süreler dâhilinde yaptırılacaktır.

Portföyde yer alan ve Fon'un hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibarıyla yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

Tebliğ kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Bu kapsamda Fon portföyünden gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı bir hakkın satılması veya kiralanması durumunda, önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanmayacaktır.

İşbu ihraç belgesinin "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan 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 değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor



[Handwritten signature]

	<p>hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak 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, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.</p>
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	<p>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.</p> <p>Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,0011+ BSMV'den (milyonda on bir + BSMV) [yıllık yaklaşık %0,4 + BSMV (binde dört + 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.</p> <p>Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.</p> <p>a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıklara ilişkin saklama ve değerlendirme hizmetlerine ilişkin ödenen her türlü ücretler, ç) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, f) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri, g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda (alım, satım veya kiralama gerçekleşme dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur.),</p>



[Handwritten signature]

	<p>başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık ve yargılama/icra takibi giderleri, ş) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p>
<p>Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar</p>	<p>Fon'da oluşan kar veya zarar, katılma paylarının Fon İçtüzüğü'nde ve işbu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir.</p> <p>Katılma payı sahipleri, paylarını işbu ihraç belgesinde belirtilen sürelerde Fon'a iade ettiklerinde, iade işlemine esas Fon birim pay değerine yansımış olan Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.</p> <p>Fon bunun dışında ayrıca kâr dağıtımı yapmayacaktır.</p>
<p>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar</p>	<p>1) Genel Esaslar:</p> <p>Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.</p> <p>Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun bu 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" ve "Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları" başlıklı bölümünde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.</p> <p>Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim</p>



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 siciline 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 1 TL nominal 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 grubu paylar için verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına ters repo veya Rota Portföy Para Piyasası Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

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



[Handwritten signature]

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 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 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/satım 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 gerçekleştirme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.



[Handwritten signature]

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.

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.

Fon'dan ayrılmaya ilişkin ilgili tarihler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 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.



[Handwritten signature]

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 sağlanmadığını 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



[Handwritten signature]

	<p>yatırımcılara devredebilir.</p> <p>Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu'nun onayının alınması zorunludur.</p> <p>Katılma paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (BIST) işlem görmesi ve BIST'te nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir.</p> <p>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.</p>
<p>Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler</p>	<p>: Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir.</p> <p>Fona ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, KAP'ta ilan edilerek, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.</p> <p>KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.</p> <p>Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.rotaportfoy.com.tr adresinde de duyurulacaktır.</p>
<p>Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş</p>	<p>: Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.</p>
<p>Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dâhil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p>	<p>: Fondan karşılanan, yönetim ücreti dâhil olmak üzere tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %20'dir.</p> <p>6 aylık dönemlerin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gider oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplamasında toplam giderlerden düşülür.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a</p>



Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)

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.Ş.'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 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.

Fon portföyünün karşılaşılabileceği temel risklere ilişkin ölçüm esaslarına ve belirlenen limitlere aşağıda yer verilmektedir:

Piyasa Riski Ölçümü

Fon portföyünün içerisindeki gayrimenkullerin maruz kaldığı piyasa riski ayda bir yapılacak senaryo analizi ile ölçülür. Senaryo analizinde



[Handwritten signature]

mutlak değerinin fon toplam değerine oranı yönetim kurulunca belirlenen oranı geçemez.

İlave olarak döviz kurlarında +/-%10 oranında gerçekleşebilecek oynaklıkların net açık döviz pozisyonu üzerindeki etkileri sınırlamalar ile uyumluluğun korunabilmesi için takip edilmekte ve net açık döviz pozisyonunun mutlak değerinin fon toplam değerine oranı limitinin %20 ve altında gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Tarihsel simülasyon, bir günlük elde tutma süresi ve %99 güven aralığında hesaplanan "RMD/ Fon Toplam Değeri" limiti %4,5 olarak öngörülmektedir.

Yine %99 güven aralığında gayrimenkul yatırımları sonucunda oluşan beklenen kayıp değerinin ise %2,5 oranını geçmemesi hedeflenmektedir.

Stres Testleri ve Senaryo Analizleri için Stres Testi metodu olarak Tarihsel Stres Testi kullanılır. Tarihsel Stres Testi analizinde geçmiş tarihlerde gözlemlenen aşırı piyasa hareketlerinin şokları varlık bazında fon portföyüne uygulanır. Gerekli görüldüğü takdirde fon portföyüne ayrıca senaryo analizleri de uygulanır. Senaryo analizinde bir risk faktörüne veya birden fazla risk faktöründen oluşan bir gruba şoklar uygulanır (örneğin döviz, kar payı oranı) ve simüle fon portföy kar/zararı analizi yapılır.

Fon portföyünün gayrimenkul yatırımlarını kapsayan kısmı için, Piyasa Riski hesaplamasında olduğu gibi, Stres Testi analizinde de gayrimenkul fiyatlarını en iyi yansıtan bir endeks üzerinden hesaplamalar yapılır. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan varlıkları ise ilgili risk faktörleri piyasa değerleri ile Stres Testi analizine dâhil edilir.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında bir değişikliğin test sonuçlarını önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda koşullara uygun yeni stres testi/ senaryo analizleri uygulanır ve sonuçları yönetim kurulu, portföy yöneticileri ve yatırım komitesine sunulur. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilir. Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm



[Handwritten signature]

riskleri kapsamakta olup, takibi Risk Yönetim Birimi tarafından yapılmaktadır.

Finansman Riski Ölçümü

Finansman riski analizinde fon gelirlerinin fon çıkışlarını karşılama oranı hesaplanır. Fon gelirlerini kira geliri ve kâr payı gelirinden oluştururken fon giderlerini temel olarak finansman masrafları, gayrimenkul alım ve satımına ilişkin idari giderler, alınan gayrimenkullerin bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri vb. oluşturur. Fon'un finansman geri ödemeleri için ileriye dönük (1 yıllık) nakit çıkışı tablosu ile gayrimenkul dışı varlıkların getirileri ile kira gelirleri baz alınarak ileriye dönük nakit giriş tablosu oluşturularak net nakit akışı hesaplanır. Net nakit akışının pozitif bir değer olması gerekli olup, Gelirlerin giderleri karşılama oranı yönetim kurulunca belirlenecek seviyenin altına düştüğü zaman Yönetim Kurulu bilgilendirilir. Bu hesaplamalarda, Gayrimenkul satışları veya alımları dikkate alınmaz.

Fon toplam değerinin azami %50'si oranında finansman kullanılabilecek olup yapılan günlük kontroller sonucunda finansman kullanım oranı olan LTV oranının (Loan-to-value) %45 seviyesine ulaşması veya altına düşmesi halinde Yatırım Komitesi ivedilikle elektronik ortamda bilgilendirilecektir.

Diğer yandan Fon içerisinde yer alan ve vadesi hesaplanabilen varlıkların durasyonunun fon toplam değerine oranının 180'i geçmemesi öngörülmektedir

Likidite Riski Ölçümü

Ağırlıklı ortalama risk değerinin en fazla 5 olması öngörülmekte olup, Fon portföyünün likidite riski, iki bölümde analiz edilir.

a) Gayrimenkullerin nakde dönüştürülme sürecinin yarattığı likidite riski analizi:

Fonun gayrimenkul yatırımlarından oluşan bölümünün likidite riski, gayrimenkullerin likidite sürecini etkileyen kriterlerin, etkileme ölçülerine göre ağırlıklandırılıp ortalamasının alınması ile bulunan risk değerinin "Zorunlu Likidite Katsayısı" ile bölünmesi ile bulunan risk değerlerinin gayrimenkullerin fon toplam değeri içerisindeki ağırlıkları kullanılarak hesaplanan "ağırlıklı ortalama risk değeri" ile ölçülür.



Her bir fon portföyünün sahip olması gereken ağırlıklı ortalama risk değeri Şirket yönetim kurulunca belirlenir. Mevcut kriterler aşağıda listelenmiş olup, her bir kriter için 1-7 aralığında, yedi adet skala oluşturulmuştur. Aşağıda belirtilen kriterlerin farklı yatırımlar için belirlenecek olan ağırlıkları Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girmektedir:

- Merkez İş Alanı (MIA) Durumu: Gayrimenkulün iş ve ticaret alanlarına olan mesafesini ölçmektedir. Bu alanlara olan yakınlığı likidite riskini düşürmekte uzaklığı ise artırıcı unsur oynamaktadır.

- Ulaşım Arterine Mesafe: Ulaşım Arterine olan mesafesinin kısa olması likidite riskini düşürücü etken olarak dikkate alınırken, uzak olması ise likidite riskini arttırmaktadır.

- Kiracı Durumu: Gayrimenkulün içerisinde kiracı olması likidite riskini düşürücü etken olarak dikkate alınmaktadır. Kiracılı olan gayrimenkullerde risk skalası 1 olmayanlarda 7 olarak uygulanmakta olup, kat alanının küçük olması likidite riskini düşürmektedir.

- Ofis/Konut Sınıfı: Ofis Sınıfı için risk skalasında aşağıdaki sınıflandırma kriterleri dikkate alınmaktadır: 1 (A+), 2 (A), 3 (A-), 5 (B), 7 (C). (Kaynak: <https://ofisraporu.com/blog/ofissiniflandirma-kriterleri>)

- Kentsel Dönüşüm Durumu: Kentsel Dönüşüme tabii olan alanların likidite riskinin daha düşük olduğu kabul edilmektedir.

- Mülkiyet Durumu: Çok mülkiyetli gayrimenkullerin likidite riskinin çok yüksek olduğu dikkate alınmaktadır.

- Nüfus Yoğunluğu Durumu: Nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu bölgelerde likidite riskinin düşük olduğu kabul edilmektedir.

- Fiyat Seviyesi: Fiyat seviyesinin düşük olması likidite riskini düşüren bir etki olarak dikkate alınmaktadır

b) Gayrimenkul dışındaki varlıkların fon çıkışlarını karşılama oranları:

Gayrimenkul dışındaki varlıkların olası fon çıkışlarını karşılama oranı senaryo analizi ile incelenir. Çıkış karşılama oranı, fon çıkış oranın



ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
Merkezi Signatür Bld. No: 75
5. Katı No: 32. Etiler / Beşiktaş / İstanbul

gayrimenkul dışında kalan varlıkların portföydeki büyüklüğüne oranı ile hesaplanır.

Yoğunlaşma Riski Ölçümü

Fon portföyü içerisinde yer alan menkul kıymetlerin risk / getiri açısından ortak özellikleri dikkate alınarak varlık grupları oluşturulur. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin yoğunlaşma riski, her bir gayrimenkulün bir bütün olarak fon toplam değeri içerisindeki ağırlığının takibi ile gayrimenkullerin bulunduğu coğrafi bölge, proje, gayrimenkul türü gibi kriterlerin takibi yapılır. Şirket yönetim kurulunca herhangi bir gayrimenkul türü veya ait olduğu proje veya coğrafi bölgenin fon toplam değeri içindeki ağırlığına ilişkin bir limit belirlenmesi halinde bu limit çerçevesinde aşım raporumuz raporlanır.

Karşı Taraf Riski Ölçümü

Borsa dışında taraf olunan türev araç ve swap sözleşmeleri nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark-to-market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşmaz.

Piyasaya göre değerlendirme yöntemi kapsamında varsa, türev araç ve swap sözleşmesinin güncel piyasa fiyatının değerlendirilmesinde esas alınması, güncel piyasa fiyatının bulunmadığı durumlarda ise söz konusu varlıkların yeterli ve genel kabul görmüş bir fiyatlama modeli kullanılarak değerlendirilmesi esastır. Bununla birlikte, fonun fiyat açıklama dönemlerinde değerlendirilmesinde kullanılmak üzere karşı taraftan fiyat kotasyonu alındığı durumlarda söz konusu fiyat, değerlendirilmeden önce fiyatın uygunluğu yeterli ve genel kabul görmüş bir fiyatlama modeli aracılığıyla ve belirlenebilecek diğer prosedürler çerçevesinde değerlendirilir.

Sermaye piyasası riski oluşturmayan gayrimenkul yatırımları hariç geri kalan portföydeki pozisyonlardan kaynaklanabilecek karşı taraf riski günlük yapılacak hesaplamalar ile ölçülür.

Karşı taraf riskine maruz tutarın, fon toplam değerinin %10'unu aşmaması öngörülmektedir.

Kaldıraç Riski Ölçümü

Kaldıraç yaratan işlemlere ilişkin olarak araç bazında ayrı ayrı hesaplanan pozisyonların mutlak (nominal) değerlerinin toplanması suretiyle ulaşılan toplam pozisyonun fon toplam değerine oranı



Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde" belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.



ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
Tekeko Signature Bld. No: 17
Kapı No: 3/5117/Manbul

