

ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
TSL PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Rota Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 29.08.2022 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 335946-5 sicil numarası altında kaydedilerek 02.09.2022 tarih ve 10652 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL 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 27/10/2022 tarihinde onaylanmıştır.

Daha sonra, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18/A maddesinin birinci fıkrasında belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve bu maddede sayılan para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.01.2025 tarih ve E-12233903-315.04-66070 sayılı izni kapsamında fonun unvanı "Rota Portföy Yönetimi A.Ş. TSL Proje 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: PYS/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	2
2. Sözleşme'nin Amacı	2
3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar	3
4. Fonun Yatırım Sınırlamaları Ve Risklerine İlişkin Esaslar	4
4.1. Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar	4
4.2. Fon'un Taşıdığı Riskler	4
4.2.1. Risk Yönetim Sistemine İlişkin Genel Bilgiler	5
5. Portföyün Yönetimine Ve Saklanması İlişkin Esaslar	6
6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	6
7. Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar	7
7.1. Genel Bilgiler	7
7.2. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar	8
7.3. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar:	9
7.4. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir:	10
8. Pay Grupları	11
9. Portföyün Değerlemesine İlişkin Esaslar	11
10. Giriş Ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar	11
11. Performans Ücretinin Fondan Veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline Ve Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar	11
12. Fon Katılma Paylarının Fona İadesinin Nakdi Ve/Veya Gayrimenkuller Ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Yatırımcılara Devri Yoluyla Yapılıp Yapılmayacağına İlişkin Esaslar	12
13. Yatırımcıların Bilgilendirilmesi İle Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar	12
14. Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına Ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar	12
15. Fonun Tasfiyesine İlişkin Bilgi	12
16. Gizlilik ve Kişisel Verilerin Korunması	12
17. Uygulanacak Hükümler	13
18. Uyuşmazlıkların Çözümü	13
19. Yürürlük	14

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”), aşağıda 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 proje gayrimenkul yatırım fonudur. Fon, Yönetici tarafından, bu sözleşmede belirlenen esaslar ve fon bilgilendirme dokümanları uyarınca katılma payı satışı karşılığında toplanan nakdin veya fona aynı olarak devredilecek Tebliğ’in 18/A maddesinde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projelerinin 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 içtüzük ve ihraç belgesinde 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. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

3.1. Fon portföyü yalnızca Tebliğ'in 18/A maddesinde belirtilen üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve bu maddede sayılan para ve sermaye piyasası araçlarından oluşabilir. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebilir.

3.2. Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hak ediş sistemi veya Kurulca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.

3.3. Kendi mülkiyetlerindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini fon portföyüne dahil edebilirler, üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabilirler. Tapuda Fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 yıl içerisinde 3.2. maddede yer alan şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde, Fonun taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya Kurulca uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur. İpotek, garanti veya kefaletin Fonun haklarını koruyacak nitelikte olduğunun tespiti Kurucunun sorumluluğundadır. Sözleşmenin karşı tarafının, 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun veya 11/1/1954 tarihli ve 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu kapsamında kurulan bankalar, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat ile 3.2. bendinde yer alan teminat şartları aranmaz.

3.4. Gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde aşağıdaki esaslara uyulması zorunludur;

3.4.1. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerine ilişkin her türlü inşaat işlerinin, tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren ve fonu temsilen kurucu ile müteahhit arasında imzalanacak bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur. Gayrimenkul projelerine ilişkin inşaat işlerini yapacak müteahhidin 2/3/2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelikte tanımlanan A veya B grubu müteahhitlik yetki belgesine sahip olması gerekmektedir. Kurucu, müteahhitin tecrübesi ve finansal durumu ile gayrimenkul projesinin büyüklüğü ve benzeri hususları değerlendirerek müteahhiti belirler.

3.4.2. Sözleşmenin kapsamı taraflar arasında serbestçe belirlenir; ancak asgari olarak müteahhidin borçlarını, ödeme koşullarını, ayıba karşı tekeffülün şartlarını, sözleşmeden rücuun şartlarını, iş sahibinin tazminat isteme hakkını ve sözleşmenin sona ermesinin şartlarını kapsaması zorunludur.

3.4.3. Müteahhidin seçiminin ve sözleşme koşullarının kurucu yönetim kurulu tarafından onaylanması zorunludur.

3.5. Portföye alınabilecek varlıklar karşılığında katılma payı satışı ve iadesi Tebliğ’in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve bu sözleşmede belirlenen esaslara göre aynı olarak gerçekleştirilebilir.

3.6. Portföyde bulunan nakit, yalnızca ünvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir.

4. Fonun Yatırım Sınırlamaları Ve Risklerine İlişkin Esaslar

4.1. 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.

4.2. 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 yapıyor 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.

4.2.1. 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.

4.2.2. 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.

5. 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. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,0082192 (milyonda seksen iki virgöl yüz doksan iki) [yıllık yaklaşık %3 (yüzde üç)] + 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.

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 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/kredi faizleri, bankacılık işlem komisyonları, masrafları 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) Danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- i) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- j) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- k) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- n) Portföydeki gayrimenkuller için gerekli her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK ücretleri,
- o) Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları
- p) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- q) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- r) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- s) KAP giderleri,
- t) İnşaat hizmetlerine ilişkin giderler,
- u) Uluslararası katılım finans ilkelerine ilişkin alınacak danışmanlık için ödenen ücretler,
- v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
- 3.Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,**
- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

7. Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar

7.1. Genel Bilgiler

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

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

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

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları 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.

7.2. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar

Fon'un katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya Tebliğ'in 18/A maddesinde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projelerinin 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 fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu sözleşmede belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

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

Bu dönemde yatırımcıların verdikleri nakit karşılığı katılma payı alım talimatları, talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde bir adet C grubu payın birim pay değeri 1 USD bir adet A ve B grubu payın birim pay değeri ise bir önceki iş gününde TCMB tarafından belirlenen USD döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1 USD karşılığı TL değer üzerinden gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır. Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. A ve B grubu paylar için verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına Rota Portföy Para Piyasası Fonu veya Rota Portföy İkinci Para Piyasası Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır. C grubu paylar için verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar nemalandırılmayacaktır. Fon birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı ihracı yapılamamaktadır.

Fon birim pay değeri Kurucunun resmi internet sitesi olan www.rotaportfoy.com.tr adresinde ilan edilir.

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

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya

fondan yatırımcılara devredilecek Tebliğ'in 18/A maddesinde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ile, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

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

Talep toplama dönemi sonrasında her haftanın son iş gününe kadar alınan nakit karşılığı katılma payı alım talimatları, ilgili haftanın son iş günü hesaplanan alım/satıma esas fon birim pay değeri üzerinden takip eden ilk iş günü gerçekleştirilecektir. Katılma paylarının ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda da bu sürece uygun hareket edilir.

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

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

7.3. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar:

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının işbu sözleşmede belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen Tebliğ'in 18/A maddesinde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullerin yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Tebliğ'in 18/A maddesinin (d) bendine uygun olarak tapuda Fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 yıl içerisinde, aynı maddenin (e) bendinde belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Katılma paylarının elde edildiği tarihten itibaren 6 ay içinde fona iade edilmek üzere talimat verilmesi durumunda işbu ihraç sözleşmesinin 10. maddesinde belirtilen çıkış komisyonu uygulanır.

Fon katılma payı iade talepleri; aşağıda belirtilen çerçevede gerçekleştirilecektir. 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. Fon'dan ayrılmaya ilişkin ilgili tarihler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.

Katılma Payı İade Talimatı Toplama Dönemi	Katılma Payı İadesine Esas Fon Birim Pay Değeri Hesaplama Tarihi	Katılma Payı İadesine Esas Fon Birim Pay Değeri Açıklama ve Talimat Gerçekleşme Tarihi
I.Dönem: 1 Ocak – 31 Mart	İlgili yılın Mart ayının 31'i (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden iş günü)	İlgili yılın Temmuz ayının 1'inde (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden iş günü)

II.Dönem 1 Nisan-30 Haziran	İlgili yılın Haziran ayının 30'u (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden iş günü)	İlgili yılın Ekim ayının 1'inde (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden iş günü)
III.Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül	İlgili yılın Eylül ayının 30'u (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden iş günü)	Takip eden yılın Ocak ayının 2'sinde (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden iş günü)
IV.Dönem 1 Ekim- 31 Aralık	İlgili yılın Aralık ayının 31'i (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden iş günü)	Takip eden yılın Nisan ayının 1'inde (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden iş günü)

Katılma payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletilme 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 gayrimenkul projelerinin Fon mülkiyetinden çıkarılması/bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanabilir. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma paylarının fona iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, iade talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda iade talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin iade talepleri, toplam taleple orantılı olarak karşılanır. Karşılanamayan iade talepleri bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınacaktır.

Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından da sorumludur. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

7.4. 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 katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu'nun onayının alınması zorunludur. Ayrıca A grubu payların devri için öncelikle Yatırım Komitesi'nin onayı aranır.

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

8. Pay Grupları

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

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

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

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

9. 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.

10. Giriş Ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar

Katılma paylarının edinildiği 6 aylık dönemde iktisap edilen katılma paylarının fona iade edilmesi durumunda iade tutarı üzerinden %5 çıkış komisyonu uygulanır. Çıkış komisyonu Fon tarafından gelir olarak kaydedilir. Çıkış komisyonu uygulanacak payların tespitinde ilk giren ilk çıkar yöntemi uygulanır.

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

11.1. 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.

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

12.Fon Katılma Paylarının Fona İadesinin Nakdi Ve/Veya Gayrimenkuller Ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Yatırımcılara Devri Yoluyla Yapılıp Yapılmayacağına İlişkin Esaslar

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebileceğine ilişkin detaylı bilgiye 7. Madde başlığı altında yer verilmektedir.

13.Yatırımcıların Bilgilendirilmesi İle Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar

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

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.

14.Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına Ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar

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

15. 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

16.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 yükümlülüklerle 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.

17.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.

18.Uyuşmazlıkların Çözümü

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

19.Yürürlük

Toplam 14 sayfa, 19 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. TSL Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu adına

Ad:

Unvan:

Rota Portföy Yönetimi A.Ş.

Ad:

Unvan:

[Yatırımcı]

Ad:

Unvan: