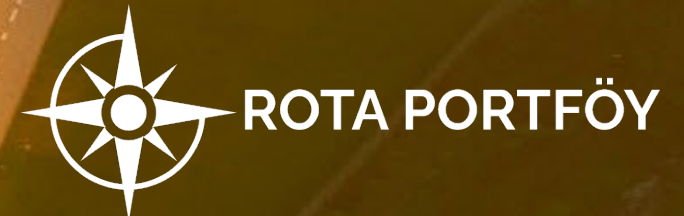


*ROTA PORTFÖY  
TEKNOSAB  
LOJİSTİK GSYF  
YATIRIMCI  
SUNUMU*

**Eylül 2024**



# İÇİNDEKİLER

---

- *Rota Portföy Yönetimi Hakkında*
- *Teknosab Lojistik GSYF Temel Bilgiler*
- *Teknosab Lojistik GSYF Yatırım Stratejisi ve Yatırım Dönemi*
- *Çıkış Senaryoları*
- *Vergilendirme*

# ROTA PORTFÖY HAKKINDA

Şubat 2022

Rota Portföy Faaliyet İzni

Nisan 2022

İlk Yatırım Fonu

Eylül 2022

İlk Girişim Sermayesi ve Gayrimenkul Yatırım Fonu

Mayıs 2024

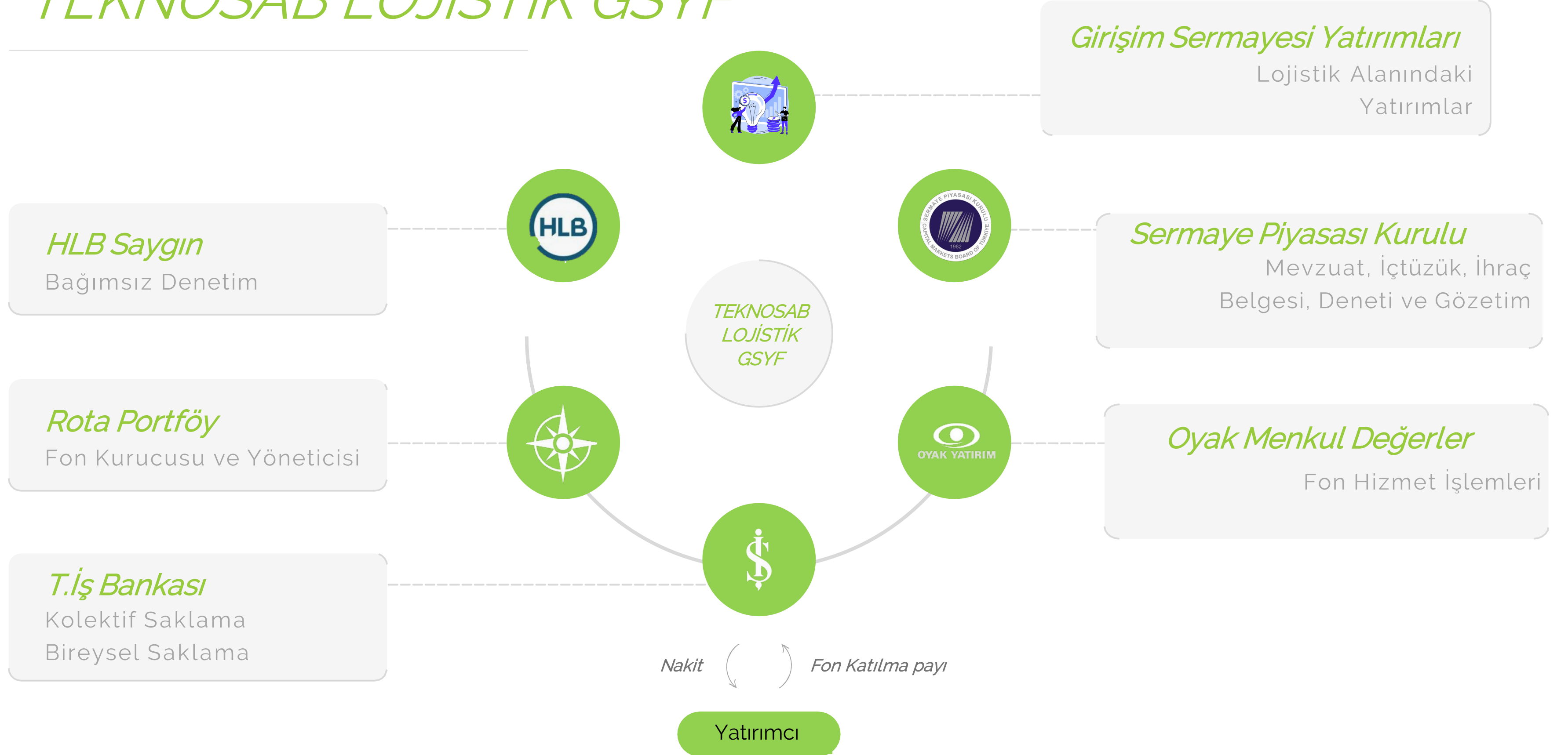
İlk Şube Açılışı

Temmuz 2024

68 Portföy Yönetim Şirketi Arasında 20. Sırada

# ROTA PORTFÖY

## TEKNOSAB LOJİSTİK GSYF



# TEMEL BİLGİLER

Fon Kodu:	BRS
Fon Stratejisi:	Lojistik Alanında Yatırımlar
Kar Payı Dağıtımı:	Var
Katılma Payı Devri:	Referans Fiyat Üzerinden Var
Referans Fiyat Hesaplama Sıklığı:	Her İş Günü
Saklama Kurumu:	T. İş Bankası A.Ş.
Fon Hizmet Birimi:	Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon Denetçisi:	HLB Saygın Bağımsız Denetim A.Ş.
Şirket Değerleme:	Price Waterhouse Coopers

# YATIRIM KOMİTESİ



*Tefrik Eraslan*

Rota Portföy Yönetimi  
A.Ş. Yönetim Kurulu  
Başkanı

İş Portföy Yönetimi A.Ş.  
Genel Müdür 2013 -  
2021)

İstanbul Üniversitesi  
Sermaye Piyasaları  
Yüksek Lisans 1998

İÜ İktisat Fakültesi 1995



*Özcan Türkakın*

Rota Portföy Yönetimi  
A.Ş. Yönetim Kurulu  
Üyesi

İş Portföy Yönetimi A.Ş.  
YK Başkanı 2016 - 2022

Türkiye Sinai ve  
Kalkınma Bankası  
Genel Müdür 2013 -  
2016

Türkiye İş Bankası GMY  
2002 -2013Boğaziçi  
Üniversitesi Ekonomi  
Yüksek Lisans 1984

Boğaziçi Üniversitesi  
İktisat 1982



*Emrah Yücel*

Rota Portföy  
Yönetimi A.Ş. Genel  
Müdür Yardımcısı

İş Portföy Yönetimi A.Ş.  
GMY 2014 - 2021

University of West  
Georgia İşletme  
Yüksek Lisans 1999

Boğaziçi  
Üniversitesi  
Matematik 1997



*İbrahim Burkay*

Bursa Ticaret ve Sanayi  
Odası (BTSO) Yönetim  
Kurulu Başkanı

Bursa Teknoloji Organize  
Sanayi Bölgesi  
(TEKNOSAB) Yönetim  
Kurulu Başkanı

University of Sussex -  
İşletme Yüksek Lisans

Burkay Grup Yönetim  
Kurulu Başkanı



*İsmail Kuş*

Bursa Ticaret ve  
Sanayi Odası (BTSO)  
Yönetim Kurulu  
Başkan Yardımcısı

Bursa Teknoloji  
Organize Sanayi  
Bölgesi (TEKNOSAB)  
Yönetim Kurulu  
Başkan Yardımcısı

Maitekstil Yönetim  
Kurulu Başkanı



*Baran Çelik*

Uludağ Otomotiv  
Endüstrisi  
İhracatçıları Birliği  
(OİB) Yönetim  
Kurulu Başkanı

Bursa Uludağ  
Üniversitesi Makine  
Mühendisliği Yüksek  
Lisansı

Beyçelik A.Ş. -  
Yönetim Kurulu  
Başkanı



*Cüneyt Şener*

Bursa Ticaret ve Sanayi  
Odası (BTSO) Yönetim  
Kurulu Başkan  
Yardımcısı

Bursa Teknoloji Organize  
Sanayi Bölgesi  
(TEKNOSAB) Yönetim  
Kurulu Üyesi

Bursa Uludağ Üniversitesi  
Makine Mühendisliği  
Şanpark Yönetim  
Kurulu Başkanı



*Hasan Gürses*

Bursa Ticaret ve  
Sanayi Odası (BTSO)  
Yönetim Kurulu  
Sayman Üyesi

Bursa Teknoloji  
Organize Sanayi  
Bölgesi (TEKNOSAB)  
Yönetim Kurulu Üyesi

Gürses Enerji  
Yönetim Kurulu  
Başkanı

# TEKNOSAB LOJİSTİK GSYF YATIRIM STRATEJİSİ

- Rota Portföy Teknosab Lojistik Girişim Sermayesi Yatırım Fonu; öncelikle **Teknosab Lojistik Park A.Ş.** olmak üzere lojistik sektöründe faaliyet gösteren ve/veya faaliyet göstermek üzere kurulacak şirketler ile bu şirketlere hizmet/ürün sağlayan şirketlere sermaye aktarımı ve/veya pay devri yolu ile ortak olmayı ve/veya bunlara borç ve sermaye finansmanının karması şeklinde yapılandırılmış finansman niteliğinde kaynak sağlamayı ve/veya bu girişim şirketlerinin kurucusu olmayı hedeflemektedir.
- **Teknosab Lojistik Park A.Ş.;** lojistik merkezin hayata geçirilmesi ve işletmesinden sorumlu olacaktır.
- **Teknosab Lojistik Park A.Ş.;** 2 farklı noktada 2 akıllı depoya yatırım yapacaktır.



# FONA YATIRIM AÇISINDAN KRİTİK OLAN TARİHLER

## Fona İlk Giriş Dönemi

Eylül 2024 -  
Aralık 2024  
(Her gün)

## Takip Eden Giriş Dönemi

Ocak 2025 -  
Aralık 2027  
(Her Ayın 15'inde)

## Fondan Çıkış Dönemi

Eylül 2032 -  
Eylül 2034

Öncesinde halka arz ile  
çıkış yapılması da  
mümkündür.



# TEKNOSAB LOJİSTİK PARK

## Lojistik Merkez 1



**130.420 m<sup>2</sup>**  
Arazi Alanı



**173.600 m<sup>2</sup>**  
Kiralanabilir Alan

## Lojistik Merkez 2



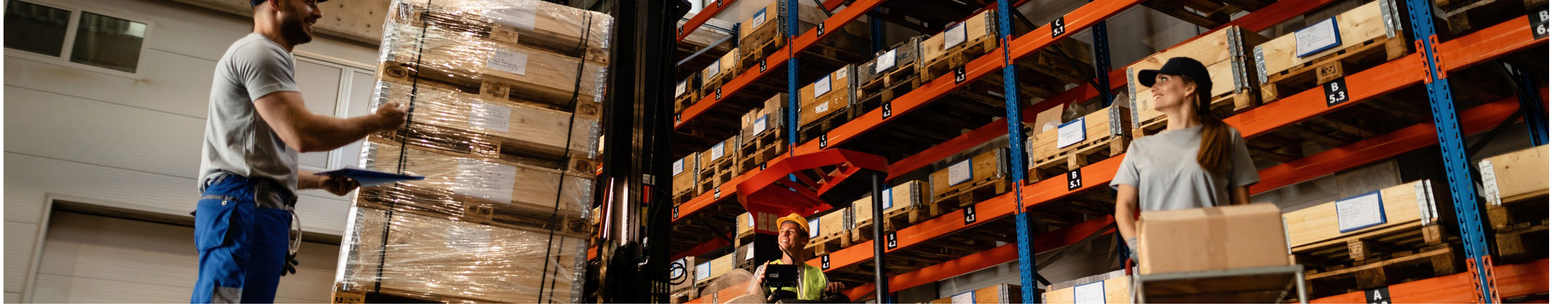
**63.000 m<sup>2</sup>**  
Arazi Alanı



**89.000 m<sup>2</sup>**  
Kiralanabilir Alan



# LOJİSTİK MERKEZ 1



**81.800 m<sup>2</sup>**

Bina Oturum Alanı



**2**

Kat Adedi



**130.420 m<sup>2</sup>**

Arazi Alanı



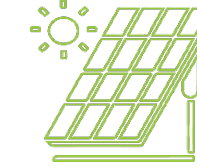
**173.600 m<sup>2</sup>**

İnşaat Alanı



**173.600 m<sup>2</sup>**

Kiralanabilir Alan



**8 MW**

GES

## Özellikler:

- ✓ Gümrük Sahası
- ✓ 220 Adet Tır & Treyler Park Yeri
- ✓ Sosyal Tesis
- ✓ Günübirlük Konaklama
- ✓ Yeşil Alan

# LOJİSTİK MERKEZ 2



**39.500 m<sup>2</sup>**

Bina Oturum Alanı



**2**

Kat Adedi



**63.000 m<sup>2</sup>**

Arazi Alanı



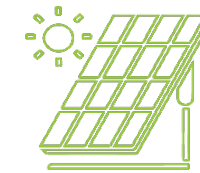
**89.000 m<sup>2</sup>**

İnşaat Alanı



**89.000 m<sup>2</sup>**

Kiralanabilir Alan



**4 MW**

GES

## Özellikler:

- ✓ Gümrük Sahası
- ✓ 110 Adet Tır & Treyler Park Yeri
- ✓ Sosyal Tesis
- ✓ Günübirlük Konaklama
- ✓ Yeşil Alan

# LOJİSTİK MERKEZ 1 - 2

- ✓ Karacabey İlçe Sınırları İçinde, Bursa'ya 30 km
- ✓ Bandırma Limanı'na 75 km, Gemlik Limanı'na 50 km
- ✓ Bandırma ve Gemlik Limanlarına Demir Yolu Bağlantısı
- ✓ İstanbul - İzmir Otoyoluna Bağlantı



**300 adet**

Yükleme Rampası



**11m**

Kiriş Altı Yükseklik



**12,50 m**

Kolonlar Arası  
Aks Mesafesi



**210 milyon**

**Toplam  
Yatırım Tutarı**



# TEKNOSAB LOJİSTİK PARK GSYF



Kullanım Merkezi	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Tahmini Yatırım Tutarı (USD)
Lojistik Depo Değeri	262,600	210,000,000
<b>TOPLAM</b>		<b>210,000,000</b>

# TEKNOSAB LOJİSTİK PARK GSYF



Pay Grubu	Tahmini Pay Adedi	Tahmini İhraç Birim Pay Değeri (USD)	Tahmini Pay Değeri (USD) (*)
A ve B	55,000,000	1.00	55,000,000
C	25,000,000		
D	25,000,000		
E	25,000,000		
<b>TOPLAM</b>	<b>130,000,000</b>		



*İnşaatın 30 ayda tamamlanması öngörülmektedir.  
Pay grubu ihraçları inşaat faz ilerlemelerine bağlı olarak yapılacaktır.  
İlk ihraçlar A ve B paylar için yapılacaktır.*

# TEKNOSAB LOJİSTİK PARK PROJE SONU DEĞER TAHMİNİ



Kiralanabilir Alan Tanımı	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Kira/Ay USD	Aylık Kira Geliri	Kira Çarpanı	Toplam Değer (USD)
Depo Alanı	70.000	8	560.000	150	84.000.000
Akıllı Depo Alanı (E-Ticaret)	87.000	12	1.044.000	150	156.600.000
Soğukhava Depo Alanı	30.000	45	1.350.000	150	202.500.000
Data Center Depo Alanı	10.000	30	300.000	150	45.000.000
Antrepo Alanı	65.600	16	1.049.600	150	157.350.000
Toplam Kiralanabilir Alan	262.600		4.303.600		645.540.000



*Halihazırda piyasada uygulanan akıllı depo ve antrepo kira rakamları baz alınarak 150 ay kira rakamı üzerinden depoların değeri tahmin edilmiştir. Bu tahmin değeri proje tamamlandığı tarihteki arz ve talep durumuna göre değişebilecektir. Yatırımcılar için getiri garantisi içermez.*

# TEKNOSAB LOJİSTİK GSYF YATIRIMLARDAN ÇIKIŞ SENARYOLARI



## Hakla Arz

Teknosab Lojistik Park Paylarının %25 - %49'luk kısmının halka arzı



## Stratejik Ortağa Satış

Teknosab Lojistik Park paylarının yerli/yabancı lojistik konusunda faaliyet gösteren şirkete azınlık paylarının satışı



## Yabancı Fonlara Satış

Teknosab Lojistik Park paylarının yabancı fonlara azınlık paylarının satışı



## GSYF'lere satış, Finansal Yatırımcılara Satış

Dileyen yatırımcı grubunun elindeki payların yabancı yatırımcılara proje sonunda satılması



# GSYF YATIRIMCILARI İÇİN VERGİLENDİRME

## Tam Mükellef Gerçek Kişi

### GSYF paylarından elde edilen kazançlar:

- ✓ Pay İadesi\*: **%750** Stopaja tabidir. Stopaj nihai vergidir.
- ✓ Payı Dağıtım\*: **%750** Stopaja tabidir. Stopaj nihai vergidir.
- ✓ Pay Alım/Satım Kazancı (\*): **%750** Stopaja tabidir.

\*4 Eylül 2021 tarihli 4454 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile, Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarından elde edilen gelirler, iktisap edilen katılma belgelerinin **iki yıl elde tutulması şartı ile % oranında stopaja tabi tutulmaktadır.**

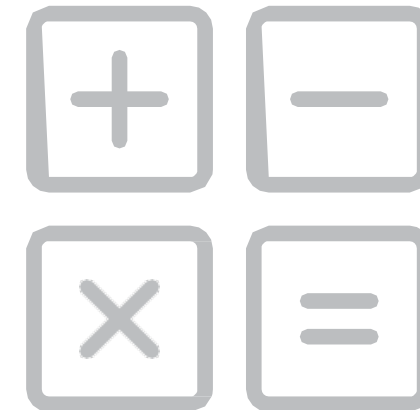


### GSYF Yatırım Tutarı Vergiden Düşülebilir:

Beyanname veren tacirler (**Gerçek Kişi**) için yatırım tutarı, yatırım elde tutulduğu süre boyunca yıllık vergi matrahının **%10'una** kadar indirilebilir.

## Tam Mükellef Tüzel Kişi

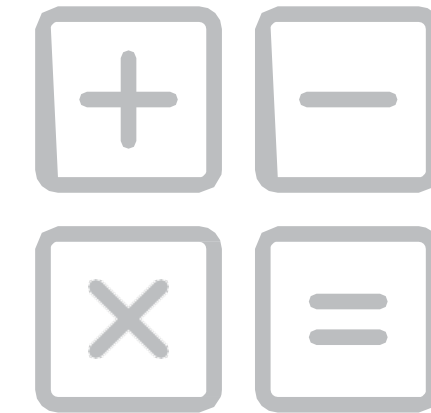
- ✓ Pay İadesi: **%0** stopaja tabidir. Kurumlar Vergisinden **istisnadır.**
- ✓ Kar Payı Dağıtım: **%0** stopaja tabidir. Kurumlar Vergisinden **istisnadır.**
- ✓ Pay Alım/Satım Kazancı: **%0** stopaja tabidir. Kurumlar Vergisinden **muaf**tır.



# GSYF YATIRIMLARINDA TÜZEL KİŞİLER İÇİN Vergi İndirimi İmkânı

## Girişim Sermayesi Fonu (VUK 325/A)

- ☑ Girişimciliğin teşvik edilmesi amacıyla, Türkiye'de kurulmuş veya kurulacak olan, gelişme potansiyeli taşıyan ve kaynak ihtiyacı içerisinde olan girişimci şirketlere kaynak tahsis eden **girişim sermayesi yatırım fon** veya **ortaklıklarına sermaye koyan işletmelerin vergisel açıdan teşvik edilmesi amacıyla** 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 325/A maddesi düzenlenmiştir.
- ☑ "SPK'nın düzenleme ve denetimine tabi olarak Türkiye'de kurulmuş veya kurulacak olan girişim sermayesi yatırım ortaklıklarına sermaye olarak konulması veya **girişim sermayesi yatırım fonu paylarının satın alınması amacıyla**, ilgili dönem kazancından veya beyan edilen gelirden girişim sermayesi fonu ayrılabilir. Bu fon, kurum kazancının veya beyan edilen gelirin **%10'unu** ve öz sermayenin **%20'sini** aşamaz.
- ☑ Girişim sermayesi fonu olarak ayrılan tutarlar **pasifte geçici bir hesapta** tutulur. Mükelleflerce, **fonun ayrıldığı yılın sonuna kadar** girişim sermayesi yatırım ortaklıklarına veya girişim sermayesi yatırım fonlarına yatırım yapılmaması halinde, zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler gecikme faizi ile tahsil edilir.

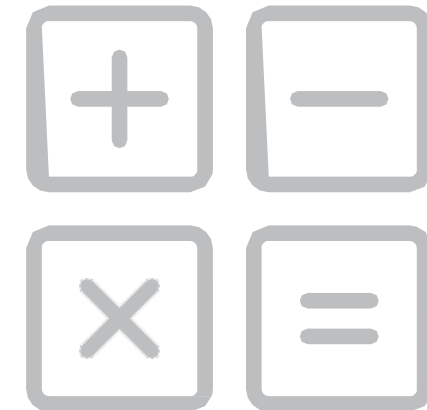


# GSYF YATIRIMLARINDA TÜZEL KİŞİLER İÇİN Fon Tutarının Vergilendirilm

Fonun **ayrıldığı yılın sonuna kadar** girişim sermayesi yatırım ortaklıklarına veya fonlarına yatırım yapılmakla birlikte, girişim sermayesi fonu olarak ayrılan tutarların amacı dışında herhangi bir suretle;

- ☑ Başka bir hesaba nakledilmesi,
- ☑ İşletmeden çekilmesi,
- ☑ Ortaklara dağıtılması,
- ☑ Dar mükelleflerce ana merkeze aktarılması,
- ☑ Mükelleflerce işin terki,
- ☑ İşletmenin tasfiyesi, devredilmesi veya bölünmesi,
- ☑ Girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma paylarının elden çıkarılmasından itibaren **altı ay içinde aynı amaçla yeniden kullanılmaması hallerinde**, bu işlemlerin yapıldığı veya sürenin dolduğu dönemde diğer kazançlarla ilişkilendirilmeksizin **vergiye tabi tutulması gerekmektedir.**

Bu düzenleme 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 89/12'nci maddesinin "Vergi Usul Kanununun 325/A maddesine göre **girişim sermayesi fonu olarak ayrılan tutarların beyan edilen gelirin % 10'unu aşmayan kısmı**" hükmü ile gelir vergisi mükelleflerinin beyan edilecek matrahlarından indirim imkânı getirilmiştir.



"Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Maliye Bakanlığınca belirlenir."

# GSYF YATIRIMLARINDA TÜZEL KİŞİLER İÇİN Vergi İndirimi İmkânı

Aynı şekilde 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 10/1-g maddesinin "213 sayılı Vergi Usul Kanununun 325/A maddesine göre **girişim sermayesi fonu olarak ayrılan tutarların** beyan edilen gelirin **%10'unu** aşmayan kısmı" hükmü ile kurumlar vergisi mükelleflerinin beyan edilecek matrahlarından indirim imkânı getirilmiştir.

## İndirim şartları

### Girişim Sermayesi Yatırım Fonunun İndirim Konusu Yapılabilmesi İçin;

- İlgili yılda ayrılan fon tutarının **beyan edilen gelirin %10'unu**, toplam fon tutarının ise **öz sermayenin %20'sini aşmaması (iki şartın birlikte gerçekleşmesi)** gerekmektedir.),
- Fonun ayrıldığı yılın sonuna kadar** Türkiye'de kurulmuş veya kurulacak olan ve SPK'nın düzenleme ve denetimine tabi girişim sermayesi yatırım ortaklıklarına veya fonlarına yatırım yapılması,
- Ayrılan fon tutarının **ilgili yılın kurumlar vergisi beyannamesinde** ayrıca gösterilmesi,  
gerekmektedir.

