

**ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU  
ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 24.03.2017 tarih ve 12233903.305.01.01-E.3832 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 30.03.2017 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

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

**KISALTMALAR**

|                            |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bilgilendirme Dökümanları  | Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi                                                                                                                                                                      |
| BIST                       | Borsa İstanbul A.Ş.                                                                                                                                                                                |
| Finansal Raporlama Tebliği | II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ                                                                                                                     |
| Fon                        | Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu                                                                                                                                        |
| Kanun                      | 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu                                                                                                                                                                |
| KAP                        | Kamuyu Aydınlatma Platformu                                                                                                                                                                        |
| Kurucu/Yönetici            | Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                                         |
| Kurul                      | Sermaye Piyasası Kurulu                                                                                                                                                                            |
| MKK                        | Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.                                                                                                                                                                        |
| Portföy Saklayıcısı        | T. İş Bankası A.Ş.                                                                                                                                                                                 |
| PYŞ Tebliği                | III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                                |
| 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-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                                                              |
| 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 |

**1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler**

|                                                                         |                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Kurucu ve Yönetici'nin</i></b>                                    |                                                                                                                                                                      |
| Unvanı:                                                                 | <b>Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                    |
| Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih ve Sayısı: | <b>Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b><br><b>Tarih: 16/03/2015</b><br><b>No: PYŞ/PY.11/105</b>                                                |
| Adresi                                                                  | <b>Ahi Evran Caddesi, Polaris Plaza No:21 K:1 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul</b><br><a href="http://www.unluportfoy.com">www.unluportfoy.com</a>                      |
| Yönetim Kurulu Üyeleri                                                  | <b>Şirket'in yönetim kurulu üyelerine KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</b> |
| <b><i>Portföy Saklayıcısı'nın</i></b>                                   |                                                                                                                                                                      |
| Unvanı:                                                                 | <b>T. İş Bankası A.Ş.</b>                                                                                                                                            |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası | <b>Tarih: 7/07/2014</b><br><b>No: 22/709 Sayı</b>                                                                                                                    |
| Adresi                                                                  | <b>İş Kuleleri Kule:1 Kat:2 34330 4.Levent/İstanbul</b><br><a href="http://www.isbank.com.tr">www.isbank.com.tr</a>                                                  |

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İhraca ilişkin yetkili organ kararı/karar tarihi:                                                                                                                                                 | Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 20.02.2017 tarih ve 2017/3 sayılı Kararı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı | Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Ünlü Menkul Değerler A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                     | Fon katılma payları yurtiçinde yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)                                                                                                                                             | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fonun süresi                                                                                                                                                                                      | Süresizdir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <b>Semih KARA</b><br><b>(Genel Müdür)</b><br><br>1974 yılında Adana'da doğan Semih Kara ilk orta ve lise eğitimini Adana'da tamamlamıştır. 1997 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünden mezun olmuştur. Yüksek lisansını ise Newyork Fordham Gabelli School of Business' da Finans üzerine tamamlamış olup çalışma hayatına Newyork'da sırasıyla Euromoney Institutionel Investors PLC, Morgan Stanley ve Archery Capital LLC'de başlamıştır. Archery Capital LLC'de 5 yıl Portföy Yöneticisi olarak çalışmasının ardından Türkiye'ye dönerek Yapı Kredi |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>Portföy Yönetimi A.Ş.'de 12 yıl Portföy Yöneticisi olarak çeşitli fonların yönetimini üstlenmiştir. Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş.'de ise Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenen Semih Kara iş hayatına, 2023 yılında girdiği Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür olarak devam etmektedir.</p> <p><b>Emre DİLBER</b><br/>(Yönetim Kurulu Üyesi -Değerleme Uzmanı)</p> <p>2015 – Devam Ünlü Alternative Asset Management Limited Türkiye (İstanbul) İrtibat Bürosu (Direktör)</p> <p><b>Cevdet Uygur AKSOY</b><br/>(Yönetim Kurulu Üyesi-Gayrimenkul yatırımları konusunda Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği, Madde 11’de belirtilen tecrübe şartına haiz üye)</p> <p>2020-Devam Ünlü Yatırım Holding A.Ş. - Yönetici Direktör - Hazine<br/>2020-Devam Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi<br/>2017-2020 Ünlü Menkul Değerler A.Ş. - Yönetici Direktör - Hazine<br/>2014-Devam Ünlü Yatırım Holding A.Ş.- Ünlü Long Term Investments (Çoklu Varlık Türkiye Fonu, Gayrimenkul Yatırım Fonları, Girişim Sermayesi Yatırım Fonları, Hisse )</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p> |
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi      | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi | Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon’un yatırım stratejisi; getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası

araçları olarak kira sertifikaları, gayrimenkul sertifikalarına ve %75'i gayrimenkullerden oluşan şirket paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir.

Fon, alım satım karı elde amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulu satın alabilecek olsa da, öncelikli olarak satılamamış konut ve ofis stoku yüksek, tamamlanmış gayrimenkul projelerinden iskonto ile toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir.

Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde portföye dahil edilebileceği belirtilen her türlü gayrimenkul yatırımını gerçekleştirebilir.

Ayrıca fon portföyüne yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarının dahil edilmesi de mümkündür.

#### 4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Başbakanlık 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 dahil edilebilir. Tebliğ'in 19. Maddesinin birinci fıkrasının a bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlarda dikkate alınır.

Fon aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına uygun olarak yatırım yapabilir.

| Varlık ve İşlem Türü                                                                                                                                                                       | Asgari | Azami |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                                                                                                                                                            | %      | %     |
| Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları* | 0      | 100   |
| Kamu dış borçlanma araçları (Eurobond)                                                                                                                                                     | 0      | 20    |

|                                                                                          |   |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|
| Kamu ve veya/özel sektör borçlanma araçları                                              | 0 | 20 |
| Varlığa dayalı/varlık teminatlı menkul kıymetler                                         | 0 | 20 |
| Aktif toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları* | 0 | 20 |
| Ortaklık payları                                                                         | 0 | 20 |
| İpoteğe dayalı/ipotek teminatlı menkul kıymetler                                         | 0 | 20 |
| Kira sertifikası                                                                         | 0 | 20 |
| Gelir ortaklığı senetleri                                                                | 0 | 20 |
| Gelire endeksli senetler                                                                 | 0 | 20 |
| Repo işlemleri                                                                           | 0 | 10 |
| Ters repo işlemleri                                                                      | 0 | 20 |
| Takasbank para piyasası işlemleri                                                        | 0 | 20 |
| Menkul kıymet yatırım fonu katılma payları, borsa yatırım fonu katılma payları           | 0 | 20 |
| Yapılandırılmış yatırım araçları                                                         | 0 | 10 |
| Mevduat/katılma hesapları (TL ve döviz)                                                  | 0 | 10 |
| Varant ve sertifikalar                                                                   | 0 | 10 |

*\*Ancak her durumda bu varlıkların toplamının fon toplam değerine oranı asgari %80 olacaktır.*

Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

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. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

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

Ödeme planı önceden belirlenmek kaydıyla, gayrimenkullerin taksitli alımını gerçekleştirebilir. Yatırımcılar tarafından taksit tutarlarına denk gelen kısmın vade tarihlerinde fona ödeneceğine dair bir taahhüt yazısı almak şartı ile değerlendirme günleri beklenmeksizin ilgili taksit tutarlarını yatırımcılardan tahsil ederek taksit ödemelerini gerçekleştirebilir. Bu gibi durumlarda taksit ödemelerine ilişkin yatırımcılardan alınan taahhütlerde belirtilen tutarlar, fon muhasebesinde, fon alacak/borç hesaplarında ve pay satış alacaklı hesaplarında izlenir.

Bu ihraç belgesinde bahsi geçmeyen yatırım araçlarının fon portföyüne dahil edilmesinde Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen sınırlamalara uyulur.

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

Fon birim pay değeri, her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve ilan edilir. Ancak ara dönemlerde yatırımcıların fon katılma payı almalarının fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun alacağı karar

ile fon fiyatı hesaplaması yapılarak her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri dışında da fon katılma payı satışının (yatırımcının alışının) gerçekleştirilmesi mümkündür.

Portföye alınacak gayrimenkullerin rayiç değerlerinin ve rayiç kira bedellerinin, gayrimenkule dayalı hakların rayiç bedellerinin, portföye alımlarından önce gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına hazırlatılacak bir değerlendirme raporu ile; tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylarının ve bu anonim ortaklıkların imtiyazlı paylarının rayiç değerlerinin ise portföye alımlarından önce Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlatılacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi zorunludur. Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespiti asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

#### **6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar**

Fon'un yönetim ücreti oranı, Fon toplam değerinin yıllık %0,25 (yüzdesıfırvirgülyirmibeş)'idir.

Yönetim ücreti, her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- 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 varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- g) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- i) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- m) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- n) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- o) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,

- o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- ö) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- p) Yapılması zorunlu işlemlere ilişkin her türlü noter ücretleri,
- r) E-defter (mali müdür, arşivleme ve kullanım) ve E\_-Fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli
- s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %20'dir.

## 7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma Ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar

### Genel Esaslar:

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, bu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Ancak, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu piyasaların kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek sorunlar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi şartıyla fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği dönemlerde satım taleplerine karşılık gelen tutar fon toplam değerinin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu karar alarak aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda fona iade edilen katılma payları, fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne dahil edilen katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir.

Kurucu, fonun portföyünün büyütülmesi amacıyla da fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde fon katılma paylarını kendi portföyüne alabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir.

### Değerleme Günleri:

Fon birim pay değeri, her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve ilan edilir.

(Kurucunun Yönetim Kurulu, fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde fon birim pay değeri hesaplaması yapılmasına ve yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir.

Kurucunun Yönetim Kurulu, yatırımcılardan katılma payı satış talebi gelmesi ve nakit bakiyesinin uygun olması durumunda fon portföyünün yatırım sınırlamalarına uygun olacak şekilde alacağı bir karar ile ara dönemde fon birim pay değeri hesaplanması yapılmasına ve yatırımcılardan katılma payı geri alımı yapılmasına olanak sağlayabilir.)

### **Alım Talimatları:**

Yatırımcıların, bu ihraç belgesinde belirtilen fon birim pay değeri hesaplama günlerini takip eden iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

### **Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:**

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir.

Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı adına nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

Ödeme planı önceden belirlenmiş bir taksitli gayrimenkul alımının mevcut olması halinde, ödeme planında belirtilen taksit günlerinde fon yatırımcılarından alınacak taahhüt doğrultusunda yatırımcılardan taksitlere ilişkin tahsilat yapılabilir ve taksitin tahsil edildiği tarih itibarıyla geçerli olan birim pay değeri üzerinden hesaplanan katılma payları yatırımcı hesabına aktarılır.

### **Satım Talimatları:**

Yatırımcıların, bu ihraç belgesinde belirtilen fon birim pay değeri hesaplama günlerini takip eden ayın iş günlerinde verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden, fon birim pay değeri hesaplama günlerini takip eden aydan sonraki iş günlerinde iletilen talimatlar, bir sonraki pay satım talimatı döneminde verilmiş olarak kabul edilir ve izleyen değerlemede bulunan pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

### **Satım Bedellerinin Ödenme Esasları:**

Katılma payı bedelleri; iade talimatının, gerçekleşeceği katılma payı fiyatın tespit edildiği günü takip eden ilk iş gününde yatırımcılara ödenir. Ancak, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesinde de belirtildiği üzere, gerekli likiditenin varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

Katılma paylarının yatırımcılar tarafından fona geri satımında herhangi bir komisyon kesintisi uygulanmaz.

### **Alım Satım Talimatı İptal Esasları:**



Katılma payı alım ve katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı alım ve katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

#### **8. Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi**

Fon katılma payları Borsa'da işlem görmeyecektir.

#### **9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler**

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

#### **10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların 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.

#### **11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş**

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

#### **12. Fon İçtüzüğü İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler**

Fon İçtüzüğü ve Finansal Raporlar, Kurucu internet sitesinden ([www.unluportfoy.com](http://www.unluportfoy.com)), Kurucunun genel merkezinden ve satışa aracılık edecek olan Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin genel merkezinden temin edilebilir.

Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi kurucunun internet sitesinde ve KAP'ta ( [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) ) yayınlanır.

#### **13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar**

Fon yatırımcılarına kar dağıtımı yapılmayacaktır.

#### **14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar**

Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilecek ve katılma payı sahiplerinden tahsil edilecektir.

#### **15. Katılma Paylarının Satışının Ve Fona İadesinin İştirak Payları Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi**

Katılma payı alım ve satımlarında herhangi bir giriş/çıkış komisyonu tahsil edilmez.

#### **16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas Ve Usulleri**

Kurucunun resmi internet sitesinden ( [www.unluportfoy.com](http://www.unluportfoy.com) ) duyurulacaktır.

#### **17. Katılma Paylarının Satışı Ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi**

Katılma payı alım ve satımlarında herhangi bir giriş/çıkış komisyonu tahsil edilmez.

### 18. Fon'un Taşıdığı Riskler

**Piyasa Riski**, gayrimenkul, kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliktir. Gayrimenkul Yatırım Fonları için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır.

**Likidite Riski**, Fon'un yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirememesi riskidir.

**Faiz Riski**, gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek faiz hareketlerinin fon değerinde meydana getirebileceği risktir. Faize dayalı borçlanmaların boyutu ve ileride nakit akışı yaratacak varlıkların bugünkü değerinin hesaplaması esnasında faiz oranı riski ön plana çıkmaktadır.

**Kur Riski**, döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak borçlanmalar, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır.

**Finansman Riski**, yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmana dair riskleri ifade etmektedir. Finansmanın borçlanma veya sermaye kullanımıyla yapılıyor olması bu risk türünün önemini belirlemektedir.

**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 tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin esaslara ise KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

### 19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

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.

### 20. Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi İle İlgili Hususlar

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden ulaşılabilir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı  
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.

Utku ÖZAY  
Yönetim Kurulu Başkanı

Cüneyt YÜNGÜL  
Genel Müdür