

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

İhraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 14.09.2017 tarih ve 2233903-305.01.01-E10486 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.

Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 29.09.2017 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<i>Kurucu ve Yönetici’nin</i>	
Unvanı	Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 16.03.2015 No: PYŞ/PY.11/105
Adresi	Ahi Evran Caddesi, Polaris Plaza No:21 İç Kapı No:13 34398 Maslak, Sarıyer/İstanbul www.unluportfoy.com
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket’in yönetim kurulu üyelerine Şirket’in Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
<i>Portföy Saklayıcısı’nın</i>	
Unvanı	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 17.07.2014 No: 22/709
Adresi	Levent Mah. İş Kuleleri 34330 Beşiktaş/İstanbul www.isbank.com.tr

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 23.08.2017 29.08.2017 tarih ve 9399 sayılı TTSG
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 22.05.2017 tarih ve 2017/16 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. Ünlü Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	<i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i> Tahir Selçuk TUNCALI Robert Kolej ve Boğaziçi Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Selçuk Tuncalı, İstanbul Üniversitesi'nden Uluslararası İşletme Sertifikası ve Rice University'den MBA dereceleri almıştır. 2002 yılında Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'ye Sabit Getirili İşlemler Genel Müdür Yardımcısı olarak katılmış ve Ünlü Grubu'nun tahsili gecikmiş alacak (TGA) şirketi İstanbul Varlık'ın 2009 yılında kurulmasında ve büyümesinde aktif rol oynamıştır. 2012-2026 yılları arasında İstanbul Varlık Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Bu sürede İstanbul Varlık USD 160 milyon tutarında yatırım yaparak bankalardan 600,000 müşteriden oluşan 60 TGA portföyü satın almıştır. Bugün İstanbul Varlık %70 oranında bireysel ve %30 oranında ticari kredilerden oluşan yaklaşık TL 27 milyar alacak yönetmektedir. 2017-2019 arasında Varlık Yönetim Şirketleri Derneği Başkanlığı görevini üstlenmiştir. 2014-2022 arasında Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve 2018-2026 arasında Ünlü Yatırım Holding A.Ş. İcra Kurulu Üyesi olarak görev almış ve iki şirketin yönetiminde aktif rol oynamıştır. Halihazırda İstanbul Varlık Yönetim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi görevlerine devam etmektedir.

2. Genel Müdür

Veli PARMAKSIZ

1977 yılında Konya’da doğan Veli Parmaksız lise ve üniversite eğitimini Ankara’da tamamlamıştır. 1999 yılında Ankara Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun olmuştur. Çalışma hayatına Dışbank’da başlamış olup, Hsbc ve Teb / BNP Paribas Bankalarında Üst Düzey Yöneticilik görevlerinde yer almıştır. Teb / BNP Paribas Kurumunun bünyesindeyken, Fransa’da Varlık Yönetimi Eğitimi Programını tamamlamıştır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Türev Araçlar Lisanslarına sahiptir. İngilizce bilen Veli Parmaksız Nisan 2024 tarihinde Pazarlama Direktörü olarak başladığı Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.’deki görevini, 5 Aralık 2025 taraihinde Genel Müdür atanarak devam etmektedir.

3. Emre DİLBER (Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı)

Robert Kolej ve Northwestern Ünivesitesi’den mezun olan Emre Dilber, işletme alanındaki yüksek lisansını New York Ünivesitesi’nde tamamlamıştır. 2002 ile 2006 yılları arasında Amerika’da kurulu bir finansal hizmetler teknoloji girişim şirketi olan Quantitative Risk Management’da mortgage portföyü değerlendirme ve risk yönetimi üzerine çalışmaya başlamıştır. Kariyerine, 2008 ile 2015 arasında önce Amerika sonra Türkiye’de J.P.Morgan ve Raiffeisen Bank’ta devam etmiştir. Bu süreçte finansal hizmetler, bilişim, enerji, perakende ve tüketici ürünleri endüstrilerinde toplam 15 milyar doları aşan kurumsal birleşme & satın alma projelerinde çalışarak, finansal ve stratejik yatırımcıların sermaye ve borç yatırımları gerçekleştirmesine destek vermiştir.

2015 yılından beri Ünlü Yatırım Holding A.Ş. çatısı altında Alternatif Yatırımlar Bölümü’nde Direktör olarak çalışmaktadır. Unlu Long Term Investments Girişim Sermayesi Fonu’nun Türkiye’de kurulu çeşitli sektörlerdeki girişim yatırımlarını gerçekleştirmesinde danışmanlık hizmeti vermektedir. Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi’dir. CFA lisansına ve Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahiptir.

2015 – Devam Ünlü Alternative Asset Management Limited Türkiye (İstanbul) İrtibat Bürosu (Direktör)

Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon’un KAP’ta yer alan sürekli

	bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

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

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

4. Alım Satım 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 yılda dört kez hesaplanır ve ilan edilir. Ancak ara dönemlerde yatırımcıların Fon katılma payı almalarının Fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu'nun yönetim kurulunun alacağı karar ile Fon birim pay fiyatı hesaplaması yapılarak her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri dışında da Fon katılma payı satışı (diğer bir ifadeyle Fon'a yatırımcı alışı) gerçekleştirilmesi mümkündür.

Fon portföyüne alınacak gayrimenkullerin rayiç değerlerinin ve rayiç kira bedellerinin, gayrimenkule dayalı hakların rayiç bedellerinin, portföye alımlarından önce gayrimenkul değerleme kuruluşlarına hazırlatılacak bir değerleme 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 Kurul tarafından uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi zorunludur.

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

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, Fon portföyündeki 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, Kurul tarafından uygun görülmesi şartıyla Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) belirtilen esaslara uyulur.

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

Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların katılma paylarının bu ihraç belgesi ile Fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Katılma paylarının satışı veya Fon'a iadesi aynı olarak gerçekleştirilmeyecektir.

6. Fon'un Denetimini Yapacak Kuruluş

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

7. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, Fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.unluportfoy.com adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

07.10.2026

İhraççı

Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.

yetkilileri

Veli PARMAKSIZ
Yönetim Kurulu Üyesi

Emre DİLBER
Yönetim Kurulu Üyesi

