GYF._____/_____

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

Kurucu ve Yönetici'nin	
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.
Portföy Saklayıcısı'nın	
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	***1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi*** **Cevdet Uygar AKSOY** 2020 – Devam Ünlü Yatırım Holding A.Ş. – Yönetici Direktör – Hazine 2020 – Devam Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi 2017 – 2020 Ünlü Menkul Değerler A.Ş. – Yönetici Direktör – Hazine 2014 – Devam Ünlü Yatırım Holding A.Ş. – Ünlü Long Term Investments (Çoklu Varlık Türkiye Fonu, Gayrimenkul Yatırım Fonları, Girişim Sermayesi Yatırım Fonları, Hisse) ***2. Genel Müdür*** **Semih KARA** 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 Instıtutionel 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 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. ***3. Emre DİLBER (Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme 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 değerleme 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 inançlı 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 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 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 hazırlatılacak bir değerleme 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 itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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 Ayni 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 ayni 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.

İhraççı
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.
yetkilileri

Utku ÖZAY	Semih KARA
Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür