

**“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.

| | |
|---|--|
| Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi | : Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No:21 Kat:1 34398 Maslak-Sarıyer / İSTANBUL www.unluportfoy.com |
| İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi | : 2017/3 - 20.02.2017 |
| Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı | : Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş., Ünlü Menkul Değerler A.Ş. |
| Satış Yöntemi | : Fon katılma payları yurtiçinde yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır. |
| Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa) | : Yoktur. |
| Fon Unvanı | : Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu |
| Fon Türü | : Gayrimenkul Yatırım Fonu |
| Fon Süresi | : Süresizdir. |
| Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi | : Türkiye İş Bankası A.Ş. İş Kuleleri Kule 1 Kat 1 Levent, 34330 İSTANBUL http://www.isbank.com.tr |
| Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi | : Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları haricindeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetimi için portföy yöneticisi Altuğ DAYIOĞLU (Genel Müdür) görevlendirilmiştir. |
| Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi | : Utku ÖZAY - Yönetim Kurulu Başkanı Altuğ DAYIOĞLU (Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür) Cevdet Uygur AKSOY – Yönetim Kurulu Üyesi Emre DİLBER – Yönetim Kurulu Üyesi Tahir Selçuk TUNCALI – Yönetim Kurulu Üyesi |

| | |
|---|---|
| <p>Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi</p> | <p>Altuğ DAYIOĞLU - Genel Müdür Emre DİLBER - Yönetim Kurulu Üyesi -Değerleme Uzmanı Cevdet Uygur AKSOY - Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul yatırımları konusunda Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği, Madde 11'de belirtilen tecrübe şartına haiz üye</p> |
| <p>Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar</p> | <p>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 amacıyla 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde portföye dahil edilebileceği belirtilen her türlü gayrimenkul yatırımını gerçekleştirebilir.</p> <p>Ayrıca fon portföyüne yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarının dahil edilmesi de mümkündür.</p> |

Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine 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 yapılabilir.

| 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.

Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler:

Kurucu tarafından Portföy Yönetim Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen esaslara göre gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içerecek şekilde bir risk yönetim sistemi oluşturulur. Risk yönetim sistemi, Fon portföyünün maruz kalabileceği risklerin ölçüm ve takip yöntemleri ile bunlar karşısında alınacak önlemleri içerir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk limitleri ve bunların aşılıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği Yöneticinin yönetim kurulu kararı ile belirlenir.

Risk Yönetim Birimi, Kurucu bünyesinde oluşturulmuş olup, Fon portföyünün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli fonların risk yönetim sisteminin oluşturulması ve uygulanması ile sorumludur. Risk yönetimi hususunda Risk Türk şirketinden danışmanlık alınacak olup bu hizmet için ödenecek ücretin tamamı Kurucu tarafından karşılanacaktır.

Gayrimenkul yatırım fonlarının karşılaştıkları riskler: piyasa riski, likidite riski, kaldıraç riski, faiz riski, kur riski, finansman riski, karşı taraf riski ve yoğunlaşma riskidir. Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ve kurulacak gayrimenkul yatırım fonlarının portföyünün özellikleri dikkate alındığında bu risk türleri arasında en önemlilerinin piyasa riski, likidite riski ve finansman riski olduğu düşünülmekte ve bu risk türlerine dair raporlamaya özel önem verilmektedir. Risklere dair temel tanımlara aşağıda yer verilmektedir.

Piyasa Riski, gayrimenkul, kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişiktir. 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.

| | |
|---|---|
| <p>Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb.) İlişkin Bilgi</p> | <p>: Fon değerlendirme ve muhasebe kayıtlarının tutulmasına ilişkin olarak fon hizmet birimi hizmeti OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından verilmektedir.</p> <p>Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Fon portföyüne, yatırım stratejisine uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi ve portföyün geliştirilmesi, b) Süreçlerin hukuki, mali ve vergisel durumlarının tespiti ve yönetimi, c) Portföye alınan gayrimenkullerin satılması ve/veya kiraya verilmesi ve bu mülklerin yönetimi. <p>Şirket bünyesindeki Risk Yönetimi Bölümü, Risk Türk şirketi tarafından danışmanlık hizmeti almakta, gayrimenkul risklerinin ölçümünde kullanılan veriler Endeksa Teknoloji A.Ş. (Endeksa) tarafından sağlanmaktadır.</p> |
| <p>Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar</p> | <p>: 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.</p> <p>-Portföye alınacak gayrimenkullerin rayiç değerlerinin ve rayiç kira bedellerinin, gayrimenkule dayalı hakların rayiç bedellerinin, portföye alımlarından önce gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına hazırlanacak 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 hazırlanacak 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</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.</p> <p>- Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirilme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.”</p> |
| <p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p> | <p>Fon'un yönetim ücreti oranı, Fon toplam değerinin yıllık %2 (yüzde iki)'sidir.</p> <p>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.</p> <p>Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.</p> <ol style="list-style-type: none"> Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri, Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, 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, Katılma payları ile ilgili harcamalar, Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler, Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri, |

| | |
|---|--|
| | <p>m) Porföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,</p> <p>n) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,</p> <p>o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,</p> <p>ö) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>p) Yapılması zorunlu işlemlere ilişkin her türlü noter ücretleri,</p> <p>r) E-defter (mali müdür, arşivleme ve kullanım) ve E_-Fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli</p> <p>s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p> <p>Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %20'dir.</p> |
| <p>Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar</p> | <p>Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon ayrıca kar dağıtımını yapmayacaktır.</p> |
| <p>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar (Fon Katılma Payı Alım / Satım Esasları ve Fon Birim Pay Değeri Hesaplama Günleri)</p> | <p>Genel Esaslar:</p> <p>Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, bu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>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.</p> <p>Ancak, gerekli likiditenin sağlanmadığını 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.</p> <p>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.</p> |

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. Bu durumda, Kurucu katılma payı geri alımına konu olabilecek nakit tutarının ne kadar olduğunu ilgili kararda belirleyip Fon'un mevcut tüm yatırımcılarına en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirir ve söz konusu

yatırımcılardan satış taleplerinin olup olmadığı ve varsa ne kadarlık bir satış talepleri bulunduğu hususunda bilgi talep eder. Gelen toplam satış talebinin belirlenen tutardan az olması halinde tüm talepler karşılanır, fazla olması halinde ise talepler oransal olarak karşılanır.)

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 değerlendirilmede bulunan pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

| | |
|---|---|
| | <p>Satım Bedellerinin Ödenme Esasları:</p> <p>Katılma payı bedelleri; iade talimatının, gerçekleşeceği katılma payı fiyatın tespit edildiği günü takip eden beşinci işlem gününde yatırımcılara ödenir. Ancak, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesinde de belirtildiği üzere, gerekli likiditenin sağlanmadığını 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.</p> <p>Katılma paylarının yatırımcılar tarafından fona geri satımında herhangi bir komisyon kesintisi uygulanmaz.</p> <p>Alım Satım Talimatı İptal Esasları:</p> <p>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.</p> |
| <p>Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler</p> | <p>: Fon İçtüzüğü ve Finansal Raporlar, Kurucu internet sitesinden (www.unluportfoy.com), Kurucunun genel merkezinden ve satışa aracılık edecek olan Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin genel merkezinden temin edilebilir. Ayrıca katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtası yoluyla da 30 gün içerisinde iletilir.</p> |
| <p>Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş</p> | <p>: EY Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.</p> |

Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Fon yatırımcılarına kar dağıtım yapılmayacaktır.

Katılma payı sahiplerinden %20 oranında performans ücreti tahsil edilecektir.

Performans Ücreti:

Kurucu, yönetim ücretinin yanı sıra aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi halinde fon katılımcılarından farklı dönemlerde yaptıkları her bir yatırım için ayrı ayrı hesaplanmak kaydıyla, “Yönetici” adına “Performans Ücreti” tahsil eder. Performans ücreti tahsil edilmesi için münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan dönemsel getirinin pozitif olması ve aynı dönemdeki “Eşik Değer” getirisini aşması gerekmektedir. Ek olarak, “Dönem” sonundaki gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net getirinin, aşağıda anlatıldığı şekilde bulunacak “Yüksek İz” değerini aşması gerekmektedir.

Dönem: Yılın son değerlendirme günü veya yılın herhangi bir değerlendirme gününde Fon’dan çıkış yapan yatırımcılar için olan zaman dilimidir.

Performans Ücreti: Pay sahipleri için her birim pay için münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan dönemsel getirinin eşik değer getirisini aşan kısmının %20’sidir.

Eşik Değer: Nispi getirinin hesaplanmasında kullanılacak “kıstas”.

Yüksek iz değer: Alış tarihindeki gayrimenkul yatırımlarının toplam maliyeti veya performans ücreti tahsil edilmiş ise performans ücretinin tahsil edildiği güne ait gayrimenkul yatırımlarının değeri.

Bütün hesaplamalarda “İlk Giren İlk Çıkar” (FIFO) yöntemi uygulanır. Performans ücreti yatırımcı tarafından karşılanır. Performans ücretine hak kazanılması halinde yılın son değerlendirme gününü takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde, katılma payı sahiplerinin Fon’dan ayrılmasını beklemeksizin yatırımcının Kurucu nezdindeki cari hesabından veya ilave bir talep veya emir beklenmeksizin, performans ücreti hesaplamasına konu edilmiş son değerlendirme fiyatı kullanılarak fon katılma paylarının Fon’a iade edilmesi suretiyle katılımcılardan tahsil edilir.

Kurucu “Eşik Değer” olarak Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan ve yayımlanan “BIST-KYD 1 Aylık Mevduat TL Endeksi” serisini kullanacaktır. Fon’a giriş tarihindeki gayrimenkul yatırımlarının değeri ile yılın son değerlendirme günündeki gayrimenkul yatırımlarının değeri arasındaki pozitif değişimin (ya da Fon’a giriş yaptığı takvim yılı içerisinde Fon’dan çıkış yapmak isteyen katılımcılardan, Fon’a giriş tarihindeki gayrimenkul yatırımlarının değeri ile Fon’dan çıkmak istedikleri değerlendirme günündeki gayrimenkul yatırımlarının değeri arasındaki pozitif değişimin) aynı dönemdeki “BIST-KYD 1 Aylık Mevduat TL Endeksi” zaman serisinin getirisinden fazla olması durumunda, aradaki farkın %20’sinin fon pay sayısı ile çarpılması suretiyle hesaplanacak performans ücreti tahsil edilir.

Performans ücreti, her bir katılımcı için ve aynı katılımcının her bir farklı tarihte fon katılma payı alımını gerçekleştirdiği günden itibaren ayrı ayrı takip edilmeye başlanır. Yılsonundaki değerlendirme günü ve/veya fondan çıkış tarihinde farklı giriş tarihleri için hesaplanan kar/zarar tutarları mahsup edilmeden birbirinden bağımsız olarak değerlendirilir.

Performans ücreti hesaplamasında “High Watermark” (Yüksek İz Değer) uygulanır. Buna göre, fon satın alış tarihindeki gayrimenkul yatırımlarının değeri aynı zamanda “Yüksek İz” değeri olarak kabul edilir. Performans ücreti hesaplama günündeki gayrimenkul yatırımlarının değeri “Yüksek İz” değerini aşması halinde performans ücreti tahsil edilir. Yüksek iz değer, performans ücreti alınan dönem itibarıyla performans ücretine esas birim pay başına toplam değer olarak yeniden belirlenir.

Eşik Değer Getirisi = (Dönem Sonu BIST-KYD 1 Aylık Mevduat TL Endeksi / Dönem Başı BIST-KYD 1 Aylık Mevduat TL Endeksi) – 1)

İz Değeri (Fon) getirisi= (Dönem sonu gayrimenkul yatırımlarının değeri /Yüksek iz değer)-1)

Performans ücreti hesaplama gününde gayrimenkul yatırımlarının değerindeki artışın Yüksek İz değerinin altında kalması halinde fon performans ücreti tahsil edilmez. Bu durumda, bir sonraki dönemde bir önceki dönemdeki Yüksek İz değeri baz olarak alınmaya devam eder.

| | |
|--|---|
| <p>Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p> | <p>: Fon'un toplam gider oranı, Fon toplam değerinin yıllık %20'sidir.</p> <p>Her hesap dönemini son iş günü itibarıyla belirlenen yıllık toplam gider oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığına ilişkin hesaplama, ilgili döneme ilişkin ortalama fon toplam değeri üzerinden gerçekleştirilir. Bahsi geçen hesaplamada fon toplam gider oranının aşıldığının tespit edilmesi halinde ilgili dönemi izleyen beş iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir.</p> <p>Fon toplam gideri içerisinde kalsa dahi bu ihraç belgesinde belirtilenler dışında Fon malvarlığından herhangi bir gider ödemesi yapılamaz.</p> |
| <p>Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</p> | <p>: Fon, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun izin yazılarında belirtilen oranlarda kredi kullanılabilir. Kredi kullanılması halinde, alınan krediye ilişkin, tutar, faiz oranı, vade, kredinin alındığı kurum ve kredinin alındığı tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini izleyen 30 gün içerisinde Kurul'a ve katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir.</p> |
| <p>Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi</p> | <p>: Fon, riskten korunmak amacıyla türev araçlara yatırım yapabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.</p> |
| <p>Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları</p> | <p>: Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Ünlü Menkul Değerler A.Ş.</p> |
| <p>Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri</p> | <p>: Kurucu'nun internet sitesinde (www.unluportfoy.com) ilan edilecektir.</p> |
| <p>Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi</p> | <p>: Katılma payı alım ve satımlarında herhangi bir giriş/çıkış komisyonu tahsil edilmez.</p> |
| <p>Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi</p> | <p>: Fon süresizdir.</p> |

Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)

Piyasa Riski

Gayrimenkul piyasasındaki fiyatlarda ortaya çıkabilecek değişimler ile fon portföyünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçları piyasa riskinin kaynağını oluşturur.

Portföyde bulunan her varlık için bölgesel bir endeks belirlenerek konut/ofis endeksleri analiz edilir. Bu endekslerin geçmiş kayıpları göz önünde bulundurularak gelecekte de benzerinin yaşanabileceği varsayımıyla hareket edilir.

Risk Yönetimi Birimi tarafından, piyasa riski kapsamında gayrimenkul yatırım fonu portföyüne dönük analizler gerçekleştirilerek aşağıda detayları belirtilen "Piyasa Riski Raporları" belirtilen periyotlarda hazırlanır. Bu analizlerin temeli, detaylı şekilde ENDEKSA gayrimenkul bilgi yayınlama şirketi tarafından yayınlanan konut ve ofislere dair oluşturulmuş fiyat ve kira endeksleridir. Şirketin yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonunun varlık dağılımı baz alınarak her bir varlık için bir gösterge endeks belirlenir.

Gayrimenkullere ait piyasa riskinin ölçümünde Parametrik Riske Maruz Değer (RMD) Modeli kullanılır. Parametrik (varyans-kovaryans) yöntemde, konut fiyat endekslerinin volatilitelerinden yararlanarak hesaplama gerçekleştirilir. Geçmiş 10 yıllık konut fiyat endeksi aylık verileri üzerinden endeks değişimlerinin standart sapmaları formülde kullanılarak yapılır.

Piyasa Riski Raporları kapsamında;

- 3 aylık dönemler itibarıyla, "Piyasa Riski Raporu" ve "Fiyat Riski Raporu"

- Günlük olarak, para ve sermaye piyasası araçlarına dönük "Para ve Sermaye Piyasası Araçları Risk Raporu"

düzenlenir.

Piyasa Riski Raporunda her bir gayrimenkule ait Riske Maruz Değer ilgili gayrimenkulün bulunduğu mahalleye ait Endeksa endeks verisinden yola çıkılarak hesaplanır. Gayrimenkulün bulunduğu mahallenin endeks verisinden elde edilen aylık volatiliteler rakamı bulunarak 1 aylık elde tutma süresi ile %99 güven aralığında parametrik olarak portföydeki her bir gayrimenkul için Riske Maruz Değer hesaplanacaktır. Fonun riske maruz değeri, ihtiyatlılık gereği varlıklar arasında korelasyon olmadığı varsayılarak hesaplanır. Böylelikle, her bir varlığın RMD'sinin toplamı Fonun RMD'si olarak raporlanır.

Fiyat Riski Raporunda, fonda yer alan her bir gayrimenkulün portföy değeri ile gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer alan acil satış değeri arasındaki fark hesaplanır ve raporlanır. Raporlama, 3 aylık dönemlerde gerçekleştirilir.

Piyasa Riski ve Fiyat Riski ölçümlerinin yanı sıra para ve sermaye piyasası araçlarının riski de Riske Maruz Değer yöntemiyle hesaplanarak analize dahil edilir. Para ve sermaye piyasası araçları Risk Raporu ise günlük bazda hazırlanacak olup fonda yer alan para ve sermaye piyasası araçlarının 1 aylık elde tutma süresi ve %99 güven aralığında RMD hesaplamalarını içerecektir.

RMD Modelinin performansının ölçülmesi için geriye dönük testler uygulanarak fonun yaşadığı kayıp ve kazançların hesaplanan RMD rakamlarıyla karşılaştırılması sağlanacaktır. Aşım yaşanması durumunda aşımın sebep ve sonuçlarına dair ayrıntılı rapor hazırlanır. Geriye Dönük Testler, üç ayda bir şirket tarafından yapılacaktır. RiskTürk de gereken kontrolleri gerçekleştirecektir.

Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin hesaplanan RMD ile gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan RMD toplanarak gayrimenkul yatırım fonunun RMD'sine ulaşılabacaktır.

Piyasa Riski Raporları'nda ve Geriye Dönük Test'te aşım olması durumunda, Risk Yönetimi Birimi tarafından aynı gün içerisinde bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Kur Riski

Yabancı para cinsinden varlık ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. Türk Lirası haricindeki para birimleri ile yapılacak borçlanmalar ve fonda yer alan döviz cinsinden değerler kur riskine maruz pozisyonları ifade eder. Kur riskinin hesaplanmasında tarihsel senaryolardan hareketle olası kayıp tutarı hesaplanacaktır.

Kur riskine dair raporlama, 3 aylık dönemlerde "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde yapılacaktır. Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç

kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Faiz Oranı Riski

Gayrimenkul yatırım fonu portföyünde faize duyarlı enstrümanlar bulunması halinde, olası faiz değişimlerinin portföyde yaratacağı etkiye dair senaryo analizleri gerçekleştirilecektir.

Faiz riskinin yönetilmesine dönük risk yönetimi analizleri, faize dayalı enstrümanlar için olası faiz değişikliklerinin bu enstrümanlarda ve Fon Toplam Değerinde ortaya çıkarabileceği azalmaların ölçümü şeklinde kurgulanmıştır. Piyasa faizlerinde ortaya çıkabilecek artışlar, Fon tarafından kullanılan değişken faizli krediler için ödenecek faiz tutarlarını arttırıcı etki yaratabilecektir. Tarihsel faiz verilerinden yola çıkılarak, olası faiz artışlarının, fonun faiz ödemelerinde ne kadarlık bir artışa yol açacağı senaryo analizleri kullanılarak hesaplanacak ve raporlanacaktır.

Faiz oranı riskine dair raporlama, her kredi kullanımı sonrası yapılacaktır. Ayrıca, "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde yapılacaktır.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Likidite Riski

Fonun nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması riskidir.

Gayrimenkul yatırım fonu için likidite riski, portföydeki varlıkların belirtilen sürede paraya çevrilerek müşteriye ödeme yapılamaması durumu olarak tanımlanabilir.

Likidite Riski Raporu

Fon'un içerisinde yer alan her bir gayrimenkul için elden çıkarma süresi dikkate alınır. SPK tarafından belirlenen gayrimenkul değerlendirme şirketlerince gayrimenkulün tahmini elden çıkarılma süresine ilişkin uzman görüşüne gayrimenkul değerlendirme raporunda yer verilir. Burada yer alan uzman görüşü, tahmini elden çıkarma süresinin belirlenmesinde

kullanılır. Ayrıca, kapitalizasyon oranı, gayrimenkule dair lokasyon, piyasadaki mevcut gelişmeler gibi parametreler de elden çıkarma süresinin belirlenmesinde etkilidir. İhtiyatlılık gereği elden çıkarma süresi en az 9 ay olarak belirlenir.

Aylık RMD, elden çıkarma süresinin kareköküyle çarpılarak her bir gayrimenkul için bir RMD rakamı hesaplanır. Fonun riske maruz değeri, ihtiyatlılık gereği varlıklar arasında korelasyon olmadığı varsayılarak hesaplanır. Böylelikle her bir varlığın RMD'sinin toplamı Fonun RMD'si olarak raporlanır. Tüm varlıklar için hesaplanan Riske Maruz Değerler, Fon Toplam Değerinden çıkarılarak "Likit Tutar"a ulaşılır. Bu hesaplama fonda bulunan tüm varlıklar dahil edilirken gayrimenkul harici varlıklar likit olarak kabul edilir ve bu varlıkların likidite oranı %100 olarak varsayılır. Likit tutarın fon toplam değerine bölünmesi suretiyle Gayrimenkul Yatırım Fonu için bir "Likidite Oranı" hesaplanır.

Likidite riskine ilişkin raporlama, 3 aylık dönemlerde "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde yapılacaktır.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Finansman Riski

Şirketin sağladığı finansmanlarda ortaya çıkabilecek faize, vadeye veya kura bağlı riskler finansman riskleri olarak nitelendirilebilir. Kredi kullanımından kaynaklanan risk, Finansman Riski altında incelenmektedir. Gayrimenkul yatırım fonunun finansman riski, firmanın kullanacağı kredilerin geri ödemesi esnasında karşılaşılabileceği güçlük olarak tanımlanabilir.

Finansman riskine dönük risk yönetimi analizleri, kredi ödemelerinin fonun hangi kaynağı ile karşılanacağına dair detaylı analizleri içermektedir. Kredi geri ödemelerinin, fona ait likit kaynaklar ve kira gelirleri ile karşılanabilip karşılanamayacağı düzenli şekilde kontrol edilecektir. Bu kapsamda kredi geri ödemeleri için ileriye dönük nakit çıkışı tabloları oluşturulacaktır. Fonun nakit ve benzeri varlıkları ile beklenen kira gelirleri baz alınarak oluşturulacak nakit girişi tablosu ile nakit çıkışı tablosu karşılaştırılacak ve net nakit akışı verisine ulaşılacaktır. Risk anlamında net nakit akışının kullanılan kredinin vadesi boyunca

herhangi bir zaman diliminde negatif bir değer almaması esastır.

Finansman Riski'nin ölçümü, bankalarda likidite ölçümünde kullanılan Likidite Karşılama Oranı yaklaşımıyla gerçekleştirilir. Likidite Karşılama Oranı (LKO), likit varlıkların net nakit çıkışına bölünmesiyle elde edilir. LKO için takip edilecek limit %100'dür yani fonun likit varlıklarının beklenen net nakit çıkışının üzerinde olması beklenir.

Nakit girişleri, raporlama tarihinden 1 yıl içerisinde gerçekleşmesi beklenen, kira gelirleri ve mevduat faiz gelirleridir. Nakit çıkışları, raporlama tarihinden 1 yıl içerisinde gerçekleşmesi beklenen kredi ödemeleri, yönetim ücreti, noter ücreti, denetim ücreti, aidat giderleri ve fondan yapılması uygun görülen diğer giderleri ifade etmektedir. Net nakit çıkışı, nakit çıkışları ile nakit girişleri arasındaki farkıdır. Likit varlıklar; nakit girişlerinde hesaba katılmayan ancak kolayca nakde çevrilebilir varlıklardır. İhtiyatlı yaklaşım gereği likidite karşılama oranı hesaplamasında kullanılacak nakit girişleri, nakit çıkışlarının %75'inden daha büyük olmayacak şekilde formüle dahil edilir. Böylelikle, her durumda net nakit çıkışının (kesrin paydasının) pozitif bir değer alması garantelenmiş olur. Kesrin payında likit varlıkların bulunduğu düşünüldüğünde payda kısmının daima pozitif değer alacak şekilde formüle edilmesi fonu her durumda likit varlık bulundurmaya zorlaması bakımından yararlıdır. Sonuç olarak, fonda likit varlık tutulma koşulu da otomatikman sağlanır.

Finansman riskine ilişkin raporlama, 3 aylık dönemlerde "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde yapılacaktır.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Yoğunlaşma Riski

Yoğunlaşma riski, fonda yer alan gayrimenkullerin belirli coğrafi bölgelerde veya konut projelerinde toplanmasından kaynaklanmaktadır. Bu risk türünün yönetilmesi için portföyün belirli bölgelere yoğunlaşmasından kaçınılarak fonun farklı bölgelere yatırım yapması sağlanacaktır. Böylece, herhangi bir bölgedeki olumsuz durumdan portföydeki gayrimenkullerin etkilenmesinin önüne geçilmiş olacaktır.

Yoğunlaşma Riski Raporunda her bir gayrimenkul değerinin, toplam portföy değeri içerisindeki ağırlığı belirlenecektir. Yoğunlaşma riskine ilişkin raporlama “Dönemsel Risk Raporu” seti içerisinde de yer alacaktır.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket’in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu’na elektronik posta yoluyla iletilir.

Karşı Taraf Riski

Fonun alacaklarının tahsil edilememe riski olarak tanımlanabilir.

Karşı Taraf Riski Raporu’nda, fonun alacakların fon toplam değerine oranına yer verilir. Ayrıca, fona borçlu olan taraflar bazında da söz konusu karşılaştırma yapılır.

Karşı taraf riskine dair raporlama, her bir karşı taraf riski oluşturacak durum sonrası yapılacaktır. Ayrıca, “Dönemsel Risk Raporu” seti içerisinde de yer verilecektir.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket’in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu’na elektronik posta yoluyla iletilir.

Kaldıraç ve Açık Pozisyon Hesaplamaları

Fon portföyüne riskten korunma amaçlı yapılan türev araçlar işlemlerinden kaynaklanan açık pozisyonların içerdiği riskleri kapsamaktadır.

Fon portföyüne vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıraçın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıraçın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıraçın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

Kaldıraç Riski Ölçüm:

Fon türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla ve içtüzüklerinde hüküm bulunmak koşuluyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık

pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu bent kapsamında fonun açık pozisyon oranı günlük olarak ölçülmekte, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer verilen açık pozisyona ilişkin limit izlenmektedir.

Kaldıraç yaratan işlemlerden kaynaklanan risk limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşmaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda bağlı olduğu yönetici, yatırım komitesi, portföy yöneticileri ve yönetim kuruluna raporlanacaktır.

Risk takibi esnasında türev işlemler için günlük olarak aşağıdaki bilgileri içeren rapor üretilir:

- Fon Adı
- Fon Toplam Değeri
- Açık Pozisyon Tutarı
- Açık Pozisyon / FTD Limiti
- Açık Pozisyon / FTD

Risk Limitlerinin Belirlenmesi

Fona ilişkin risk Limitleri Risk Yönetim Birimi'nin önerisi ile Yönetim Kurulu tarafından fonun yatırım stratejisine uygun şekilde belirlenir, onaylanır ve bu prosedürün eki haline getirilir.

Risk tanımlamaları ve kontrolüne ilişkin esaslar, uygulanacak stres testi senaryolarına ilişkin açıklamalar ve risk ölçüm yöntemleri işbu Risk Yönetim Prosedür'ünde yer almaktadır.

Risk Yönetim Birimi en az altı ayda bir limitleri gözden geçirir. Bir güncelleme gerekmesi durumunda, Yönetim Kurulu kararı ile ilgili güncelleme yapılır.

Risk Limitlerinin Takibi

Piyasa Riski RMD Limiti: Parametrik yöntemle %99 güven aralığında ölçülen 1 aylık RMD'nin Fon Toplam Değerine oranıdır.

Likidite Oranı: Likidite oranının belirlenen limitin altına inmemesidir.

Kur Riski Limiti: Üç aylık senaryoda ortaya çıkabilecek kur riski kaynaklı zararın Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limiti aşmamasıdır.

Kaldıraç Limiti: Koruma amaçlı olarak fon portföyüne dahil edilen kaldıraç yaratan işlemler nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarının Fon Toplam Değeri'ne oranının belirlenen limiti aşmamasıdır.

Faiz Riski Limiti: Uygulanan faiz şokunun Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limitin üzerinde bir kayba neden olmamasıdır.

Finansman Riski Limiti: Likidite Karşılama Oranının belirlenen limitin üzerinde olması gerekir.

Yoğunlaşma Riski Limiti: Tek başına, Fon Toplam Değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değeri üzerinden belirlenen limiti aşmamalıdır.

Karşı Taraf Riski Limiti: Karşı taraf riskine maruz tutarın Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limiti aşmamasıdır. Ayrıca, tek bir taraf için alınabilecek karşı taraf riski Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limiti aşamaz.

Piyasa Riski Senaryo Limiti: Üç aylık senaryoda ortaya çıkabilecek piyasa riski kaynaklı zararın Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limiti aşmamasıdır.

Likidite Stres Testi Limiti: Likidite Stres Testinde, hesaplanan likidite oranının Fon Toplam Değerini üzerinden belirlenen limitin altına inmemesidir.

Limit Aşım Durumunda Bildirim ve Raporlama

Risk ölçümünde kullanılan model ile hesaplanan değerlerin belirlenen limitleri aşması durumunda portföydeki aşımın limitler dahiline çekilmesi için hazırlanacak detaylı risk ve senaryo analizleri ve limit aşımına dair hazırlanan raporu, Risk Yönetimi Birimi bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kuruluna aşımın gerçekleştiği gün elektronik posta yoluyla iletilir.

İç kontrol birimi, ilgili portföy yöneticisinden, yatırım komitesinden konu hakkında bilgi ister, alınan bilgiyi kaydeder, aşımın sebebi ve aşımın giderilmesini teminen alınması gereken önlemleri de içeren Limit Aşım Raporu hazırlar. Bu rapor, Şirket'in portföy yönetim birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kuruluna elektronik posta yoluyla gönderilir.

| | |
|--|---|
| | <p>İç Kontrol Birimi, Yatırım komitesi ve Portföy Yönetim Birimi'nden aşımın giderilmesini ister.</p> <p><i>Limit aşımı gerçekleştiğinde, İç Kontrol Birimi tarafından hazırlanan Limit Aşım Raporu'nda aşağıdaki bilgilere yer verilir:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Portföy Yöneticisinin Görüşü b) Alınan Aksiyon |
| <p>Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler :</p> | <p>Fon, mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin ortaya çıkması halinde, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.</p> <p>Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde bu tarihte, Fon'un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye dönemi başlamadan önce Kurul'dan izin alınır. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç iki yıl içinde tasfiye işlemleri tamamlanarak Fon sona erer.</p> <p>Kurucunun faaliyet şartlarını kaybetmesi, mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflas etmesi, tasfiye edilmesi veya başka bir sebeple gayrimenkul yatırım fonu kurucusu olma yetkisini kaybetmesi durumunda, Kurul fonu uygun göreceği bir kuruluşa tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devredebilir.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p> |

| | |
|--|--|
| | Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. |
| Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar | : Vergilendirme esaslarına www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir. |

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun 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 | Altuğ DAYIOĞLU Genel Müdür |