

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun ——— tarih ve ——— 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 ——— 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	:	22.05.2017 tarih ve 2017/16 sayılı Şirket Yönetim Kurulu Kararı
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)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci 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 Sayın Murat Ömer GÜLKAN görevlendirilmiştir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Tahir Selçuk TUNCALI - Yönetim Kurulu Başkanı Murat Ömer GÜLKAN - Yönetim Kurulu Başkan Vekili İbrahim Umut AYDOĞAN - Üye Mediha Esra KORKMAZARSLAN - Üye Sema ARGİN - Üye
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	:	Murat Ömer GÜLKAN




 ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

GYF-İHRAÇ BELGESİ

	Genel Müdür Büşra AYDOĞDU Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman, Genel Müdür Yardımcısı Mediha Esra KORKMAZARSLAN Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip üye)
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon'un yatırım stratejisi; getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma 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, toplam değerleri fon portföy değerinin %30'unu aşmayacak şekilde 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.



ÜNİTÜ Portföy
 ÜNİTÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
 [Signature]

GYF-İHRAÇ BELGESİ

	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.
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 yapabilir.



ÜNLÜ Portföy
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

GYF İHRAÇ BELGESİ

Varlık ve İşlem Türü	Asgari	Aza mi
	%	%
Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, aktif toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları*	80	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
Ortaklık payları	0	20
İpoteğe dayalı/ipotek teminatlı menkul kıymetler	0	20
Kira sertifikası	0	20
Gelir ortaklığı senetleri	0	20
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	20



ÜNİÜ Portföy
Yatırım Yönetimi A.Ş.

GYF-İHRAÇ BELGESİ

Varant ve Sertifikalar	0	20
Mevduat/katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20

* Aktif toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık paylarına fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

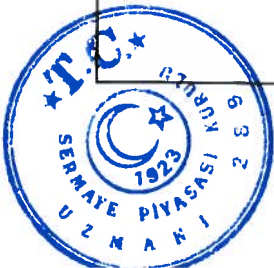
Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

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



[Signature] ÜNLÜ Portföy
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

GYF-İHRAÇ BELGESİ

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 aşıp 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.

Fonun maruz kalabileceği temel risklere dair temel tanımlara aşağıda yer verilmektedir.



ÜNLÜ Portföy
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.
[Signature]

GYF-İHRAÇ BELGESİ

Yasal Risk, Fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

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.

Döviz Kuru 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

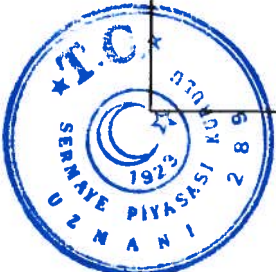
ÜNİT Portföy

ÜnİT Portföy Yönetimi A.Ş.



GYF-İHRAÇ BELGESİ

		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. Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Fon değerleme ve muhasebe kayıtlarının tutulmasına ilişkin olarak fon hizmet birimi hizmeti Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından verilmektedir. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir. 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. Şirket bünyesindeki Risk Yönetimi Bölümü, Risk Yazılım Teknolojileri Ltd. Ş.T.İ.'den (RiskTürk) danışmanlık hizmeti almakta, gayrimenkul risklerinin ölçümünde kullanılan veriler Reidin FZ-LLC (Reidin) tarafından sağlanmaktadır.
Fon Birim Pay Fiyat 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



ÜNİTÜ Portföy
ÜNİTÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

GYF-İHRAÇ BELGESİ

		hesaplaması yapılarak her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri dışında da fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	:	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. Yılsonunda hazırlanacak değerlendirme raporu tarihine kadar kurucu tarafından belirlenecek periyotlarda gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların değerinin değerlendirme raporunu hazırlayan gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından gözden geçirilerek fiyat raporlarında kullanılması yeterlidir. Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.
Fon Malvarlığından Harcamalara İlişkin Esaslar	Yapılabilecek :	Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülkırksekiz) yıllık %2 (yüzdeiki) oranında yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.



Uyru Portföy
Uyru Portföy Yönetimi A.Ş.

GYF-İHRAÇ BELGESİ

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,
- ı) 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,
- i) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,



ÜNLÜ Portföy
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
[Handwritten signature]

GYF-İHRAÇ BELGESİ

	n) 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) 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.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	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 dağıtımı yapmayacaktır.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya 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



[Handwritten signature] ÜNLÜ Portföy
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

GYF-İHRAÇ BELGESİ

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.)



UNLÜ Portföy
UNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
Munt... 27/7

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 tarihi izleyen ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden hesaplanan katılma payları yatırımcı hesabına aktarılır.

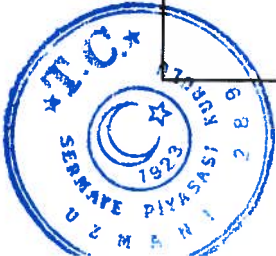
Satım Talimatları:

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.



[Signature] **ÜNÜ Portföy**
ÜNÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

		Satım Bedellerinin Ödenme Esasları: 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 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. 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.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	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.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	KPMG- Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Fon yatırımcılarına kar dağıtımı yapılmayacaktır.
		Katılma payı sahiplerinden %20 oranında performans ücreti tahsil edilecektir.



UNLÜ PORTFOY
UNLÜ Portfoy Yönetimi A.Ş.

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 değerleme günü veya yılın herhangi bir değerleme 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 değerin getirisini veya ilgili olması halinde yüksek iz değerini aşan kısmının %20'sidir.

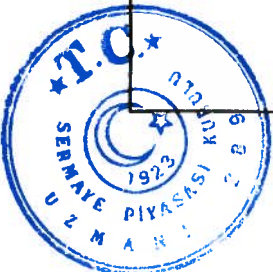
Eşik Değer: Nispi getirinin hesaplanmasında kullanılacak "kıstas".

Yüksek iz değer: En son performans ücretinin tahsil edildiği fon birim pay değeri veya henüz performans ücreti tahsil edilmemiş pay sahipleri için fon payı alım tarihindeki fon birim pay değeri.

Bütün hesaplamalarda "İlk Giren İlk Çıkar" (FIFO) yöntemi uygulanır. Performans ücreti yatırımcı tarafından karşılanır. Performans ücretine hak kazanılması halinde yılın son değerleme 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

UNLU Portföy Yönetimi A.Ş.

Muntazir *Öz*



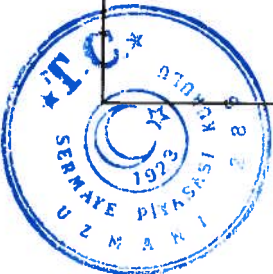
GYF-İHRAÇ BELGESİ

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"ni 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, "Yüksek İz Değer" performans ücreti alınan dönem itibarıyla performans ücretine esas birim pay değeridir. Fona yeni girmiş yatırımcılar için ise henüz performans ücretine konu bir pay değeri olmaması nedeniyle fon payını satın aldıkları tarihteki fon pay değeri "Yüksek İz Değer" olarak kabul edilir. Performans ücreti hesaplama günündeki fon fiyatının (fon pay değerinin) "Yüksek İz Değer" aşması halinde performans ücreti tahsil edilir ve performans ücretinin tahsil edildiği



ÜNÜ Portföy
ÜNÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
[Handwritten signature]

GYF-İHRAÇ BELGESİ

	fon birim pay değeri yeni "Yüksek İz Değer" olarak 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 değeri)-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. Performans ücreti hesaplamalarına ilişkin örnekler ekte yer almaktadır.
Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.) :	Fon'un toplam gider oranı, Fon toplam değerinin yıllık %20'sidir. Her hesap dönemini son iş günü itibarıyla belirlenen yıllık toplam gider oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp 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. Fon toplam gideri içerisinde kalsa dahi bu ihraç belgesinde belirtilenler dışında Fon malvarlığından herhangi bir gider ödemesi yapılamaz.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi :	Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi kullanabilir. Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun izin yazılarında belirtilen oranlarda kredi kullanabilir. 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



UNLU Portföy Yönetimi A.Ş.

GYF-İHRAÇ BELGESİ

		payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon, riskten korunmak amacıyla türev araçlara yatırım yapabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Ünlü Menkul Değerler A.Ş.
Fon Katılma Paylarının Borsada İşlem Görmesi	:	Fon katılma payları, ihraç belgesinin onaylanmasını takiben, Fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Kurucu'nun internet sitesinde (www.unluportfoy.com) ilan edilecektir.
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.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Fon süresizdir.
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 REIDIN 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



ÜNLÜ Portföy
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.
Muntazir
4777

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 Reidin endeks verisinden yola çıkılarak hesaplanır. Gayrimenkulün bulunduğu mahallenin endeks verisinden elde edilen aylık volatilité 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 değerleme 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



ÜNİTÜ Portföy
ÜNİTÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
[Signature]

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.

Döviz Kuru Riski

Yabancı para cinsinden varlık ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişimlerinden 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.



Muhterem UNLÜ Portföy
UNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

Faiz riskinin yönetilmesine dönük risk yönetimi analizleri, faize dayalı enstümanlar için olası faiz değişikliklerinin bu enstümanlarda 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



UNLU Portföy
UNLU Portföy Yönetimi A.Ş.
Muntazir
4/7/2

GYF İHRAÇ BELGESİ

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



UNLU Portföy
UNLU Portföy Yönetimi A.Ş.
Munt...
477

GYF-İHRAÇ BELGESİ

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 ulaşılabacaktır. 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 garantilenmiş 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



ÜNİTÜ Portföy
ÜNİTÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

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



ÜNLÜ Portföy
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

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

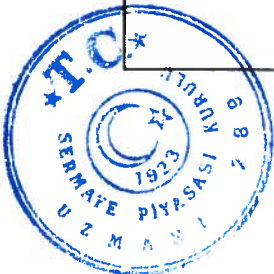
Fon portföyüne riskten korunma amaçlı yapılan türev araçlar işlemlerinden kaynaklanan açık pozisyonların içerdiği riskleri kapsamaktadır.

Fon portföyüne vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlar da 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 aşımaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda bağlı olduğu yönetici, yatırım komitesi, portföy yöneticileri ve yönetim kuruluna raporlanacaktır.



ÜNLÜ Portföy
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

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

ÜNİLU Portföy

ÜNİLU Portföy Yönetimi A.Ş.



[Handwritten signature]

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



ÜNİ Portföy
ÜNİ Portföy Yönetimi A.Ş.

	rapor, Şirket'in portföy yönetim birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kuruluna elektronik posta yoluyla gönderilir. İç Kontrol Birimi, Yatırım komitesi ve Portföy Yönetim Birimi'nden aşımın giderilmesini ister. Limit aşımı gerçekleştiğinde, İç Kontrol Birimi tarafından hazırlanan Limit Aşım Raporu'nda aşağıdaki bilgilere yer verilir: a) Portföy Yöneticisinin Görüşü b) Alınan Aksiyon
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	: Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğça fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin



ÜNÜLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
Muntazir

GYF-İHRAÇ BELGESİ

	belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir. Portföy saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde Kurucu fon malvarlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	Ekte yer verilmekte olup, ayrıca www.gib.gov.tr adresinden de ulaşılabilmektedir.

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.	
 Murat Ömer Gülkan Yönetim Kurulu Bşk. Vekili Genel Müdür	 İbrahim Umut AYDOĞAN Yönetim Kurulu Üyesi



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 fon getirisinin pozitif olması ve fon getirisinin aynı dönemdeki "Eşik Değer" getirisini aşması gerekmektedir. Ek olarak, "Dönem" sonundaki Fon Pay Değer'inin, 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 değerin getirisini veya ilgili olması halinde yüksek iz değerini aşan kısmının %20'sidir.

Eşik Değer: Nispi getirinin hesaplanmasında kullanılacak kıstas.

Yüksek iz değer: En son performans ücretinin tahsil edildiği fon birim pay değeri veya henüz performans ücreti tahsil edilmemiş pay sahipleri için fon payı alım tarihindeki fon birim pay 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 Türkiye Kurumsal Yatırımcı Yöneticileri Derneği-TKYD tarafından yayınlanan BIST-KYD 1 Aylık Mevduat (TL) Endeksi serisini kullanacaktır. Fon'a giriş tarihindeki fon birim fiyatı ile yılın son değerlendirme günündeki fon birim fiyatı arasındaki pozitif değişimin (ya da Fon'a giriş yaptığı takvim yılı içerisinde Fon'dan çıkış yapmak isteyen katılımcılardan, Fon'a giriş tarihindeki fon birim fiyatı ile Fon'dan çıkmak istedikleri değerlendirme günündeki fon birim fiyatı 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, "Yüksek İz Değer" performans ücreti alınan dönem itibarıyla performans ücretine



ÜNİTÜ Portföy
ÜNİTÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
[Signature]

esas birim pay değeridir. Fona yeni girmiş yatırımcılar için ise henüz performans ücretine konu bir pay değeri olmaması nedeniyle fon payını satın aldıkları tarihteki fon pay değeri “Yüksek İz Değer” olarak kabul edilir. Performans ücreti hesaplama günündeki fon fiyatının (fon pay değerinin) “Yüksek İz Değeri” aşması halinde performans ücreti tahsil edilir ve performans ücretinin tahsil edildiği fon birim pay değeri yeni “Yüksek İz Değer” olarak 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 fon birim pay fiyatı/Yüksek iz değeri)-1)

Performans ücreti hesaplama gününde fon fiyatının Yüksek İz değerinin altında kalması halinde fon performans ücreti tahsil edilmez.

Performans ücretinin hesaplanmasında aşağıdaki formül kullanılacaktır:

[((Fon birim pay değerinin getirisi – Eşik değerin getirisi)*%20)*dönem başı fon birim pay değeri*pay miktarı]

Farklı dönemlerde girişi yapılan her bir pay için ayrı ayrı hesaplanır.

Performans Ücreti Hesaplamasına İlişkin Örnekler

Soru: Yatırımcı 30 Haziran 2018 tarihinde Fon’a 1,00 TL birim fiyattan (fon pay değeri: 1,0 TL) 100.000 adet fon katılma payı satın almıştır. O tarihten yılın son değerleme günü olan 31 Aralık 2018’ye kadar Fon’un münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan getirisi %6,0 olmuştur (fon pay değeri 1,06 TL olmuştur). Aynı dönemdeki Eşik Değer getirisi ise %4,0 olmuştur. Yatırımcı 30 Haziran 2019 tarihinde Fon’dan çıkmıştır. Performans ücreti tahsilatının yapıldığı yılın son değerleme gününden fon çıkış tarihine kadarki dönemde fonun münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan getirisi %10,0 (fon pay değeri: 1,1660), Eşik Değer getirisi ise %5,0 olarak gerçekleşmiştir.

Cevap: Fon alım tarihinde Yüksek İz değer fon fiyatı olan 1,0 TL’dir. Yılsonu değerleme günündeki fon fiyatı (1,06 TL), Yüksek İz değerini aştığı ve nispi getiri pozitif olduğu için Performans Ücreti tahsil edilmiştir.

Pay başına: (%6 – %4) x %20 = 0,004

Toplam: 1 x 100.000 pay x %0,004 = 400 TL

Performans Ücreti kesilmiştir.

Performans ücretinin tahsil edilmesiyle birlikte Yüksek İz değer 1,06 olarak yeniden belirlenmiştir.

Yatırımcının Fon’dan çıkış yaptığı 25 Haziran 2019 tarihinde Fon fiyatı (1,1660 TL), Yüksek İz Değerini (1,06 TL) aştığı ve nispi getiri pozitif olduğu için Performans Ücreti tahsil edilmiştir.

Performans Ücreti,

(%10 – %5) x %20 x 100,000 x 1,06 = 1.060 TL olmuştur.



M. H. H. H.
ÜNLÜ Portföy
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
17/77

Örnek 2:

Soru: Yatırımcı 31 Mart 2018 tarihinde 1,00 TL birim fiyattan (fon pay değeri: 1,0 TL) 100.000 adet fon katılma payı satın almıştır. 30 Haziran 2018 tarihinde 1,02 TL birim fiyattan 300.000 adet daha fon katılma payı satın almıştır. Yatırımcı 30 Eylül 2018 tarihinde ise 180.000 adet fon katılma payını 1,15 TL fiyattan satmıştır. Yılın son değerleme günü olan 31 Aralık 2018'de fon pay değeri 1,18 TL olmuştur. Eşik Değerin getirisi 31 Mart 2018 – 30 Eylül 2018 arasında %3,5, 30 Haziran 2018 – 30 Eylül 2018 arasında %2,5, 30 Haziran 2017 – 31 Aralık 2017 arasında %4,0 olmuştur. Yatırımcı 2019 ve 2020 yıllarında da fonda kalmaya devam etmiştir. 2019 yılında fonun getirisi -%2,5, Eşik Değerin getirisi ise %6,0 olmuştur. 2020 yılında fonun getirisi %18,0, Eşik Değerin getirisi %7,5 olmuştur.

Cevap: Yatırımcının farklı dönemlerde yaptığı yatırımlar ayrı ayrı takip edilmiştir. FIFO uygulamasına göre, yatırımcının 30 Eylül 2018 tarihinde satmış olduğu 180.000 adet fon katılma paylarına ilişkin Performans Ücreti hesaplamasında, 100.000 adet pay için 31 Mart 2018 – 30 Eylül 2018 arası dönem getirileri, 80.000 adet pay için ise 30 Haziran 2018 – 30 Eylül 2018 arasındaki dönem getirileri kullanılmıştır. Yıl sonunda ise kalan 220.000 adet katılma payına ilişkin Performans Ücreti hesaplamasına ilişkin olarak 30 Haziran 2018 – 31 Aralık 2018 arasındaki getiriler kullanılmıştır.

31 Mart 2018 tarihinde satın alınan 100.000 paylık kısım için Yüksek İz değeri 1,0'dir. Buna göre fondan çıkışın gerçekleştiği 30 Eylül 2018 tarihindeki Fon fiyatı, Yüksek İz Değeri aştığı için Performans Ücreti tahsil edilmiştir.

Dönemin fon getirisi %15'tir $((1,15/1)-1)$.

Pay başına : $(\%15,0 - \%3,5) \times \%20 \times 1,0 \text{ TL} = 0,023 \text{ TL}$,

Toplam: $100.000 \times 0,023 \text{ TL} = 2.300 \text{ TL}$

Performans Ücreti kesilmiştir.

30 Haziran 2018 tarihinde satın alınan 80.000 paylık kısım için başlangıç Yüksek İz değeri 1,02'dir. Buna göre fondan çıkışın gerçekleştiği 30 Eylül 2018 tarihindeki Fon fiyatı, Yüksek İz Değeri aştığı için Performans Ücreti tahsil edilmiştir.

Dönemin fon getirisi %12,75'tir $((1,15/1,02)-1)$.

Pay başına: $(\%12,75 - \%2,5) \times \%20 \times 1,02 = 0,0209 \text{ TL}$,

Toplam $80.000 \text{ pay} \times 0,0209 \text{ TL} = 1.672 \text{ TL}$

Performans Ücreti kesilmiştir.

Yatırımcıdan tahsil edilen toplam Performans Ücreti $3.972 \text{ TL} (2.300+1.672)$ olmuştur.

Yılın son değerleme gününde (31 Aralık 2018) yatırımcının elinde kalan 220.000 katılma payı için performans ücreti hesaplanmıştır. Yatırımın yapıldığı 30 Haziran 2018 tarihinde Yüksek İz değer 1,02 TL, son değerleme gününde fon fiyatı 1,18 TL olmuştur.

Dönemin fon getirisi %15,7'dir $((1,18/1,02)-1)$. Buna göre, nispi getiri olması ve fon fiyatının yüksek iz değeri aşması nedeniyle;

Pay başına: $(\%15,7 - \%4,0) \times \%20 \times 1,02 = 0,0239 \text{ TL}$,

Toplam $220.000 \text{ pay} \times 0,0239 \text{ TL} = 5.258 \text{ TL}$ Performans Ücreti kesilmiştir.

Bir sonraki hesaplama dönemi için başlangıç Yüksek İz değeri 1,18 TL olmuştur.

2019 yılında fonun getirisi eşik değerın getirisinin altında kaldığı ve (-) olduğu için performans ücreti oluşmamıştır.



M. H. H. H.
ÜNÜ Portföy
ÜNÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

2020 yılsonu itibariyle hesaplamalarda kullanılacak fon getirisi $(\%18+(-\%2,5))=\%15,5$

Eşik değerin getirisi $(\%6+\%7,5) =\%13,5$

Pay başına: $(\%15,5-\%13,5) \times \%20 \times 1,18 = 0,0472$

Toplam: $220.000 \times 0,0472 = 10,384$ TL performans ücreti tahsil edilecektir.



[Signature]
ÜNLÜ Portföy
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.