

**ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.  
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**

Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden  
Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının  
Mevzuata Uygun Olarak  
Hazırlanmasına İlişkin Denetim Raporu



# EY

Building a better  
working world

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.  
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.  
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27  
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59  
34485 Sarıyer  
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000  
Fax: +90 212 230 8291  
ey.com  
Ticaret Sicil No : 479920  
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

## ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve ÜNLÜ Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Emre Çelik, SMMM  
Sorumlu Denetçi

14 Ocak 2021

## UG2-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş. İKİNCİ GYF 31 Aralık 2020 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

## FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>78.580.224,22</u>
<b>A. FON PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>70.097.046,32</b>		<b>89,20</b>	Toplam Pay Sayısı	100.000.000,000
<b>1) Gayrimenkul Yatırımları</b>	<b>80.270.701,50</b>		<b>102,15</b>	Dolaşımdaki Pay	73.645.500,000
a) Gayrimenkuller	70.003.000,00	100,00	89,08	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	26.354.500,000
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	10.267.702,50	14,67	13,07		
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 73,65
ii) Net KDV Alacağı	10.267.702,50				
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00	<b><u>BİRİM PAY DEĞERİ</u></b>	<b><u>1,067006</u></b>
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Günlük Vergi	
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	0,00
<b>2) Para ve Sermaye Piyasası</b>	<b>94.046,32</b>		<b>0,12</b>	Bir Gün Önceki Fiyat	1,196088
<b>B. HAZIR DEĞERLER</b>	<b>1.785,87</b>		<b>0,00</b>	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
a) Kasa	0,00	0,00	0,00	Getiri (%)	-10,792020
b) Bankalar	1.785,87	100,00	0,00		
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00		
<b>C. ALACAKLAR</b>	<b>7.502,89</b>		<b>0,01</b>		
a) Takastan Alacaklar Toplamı	0,00	#NUM!	0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas Alacakları	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	7.502,89		0,01		
i) Diğer Alacaklar	7.502,89		0,01		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
<b>Ç. DİĞER VARLIKLAR</b>					
<b>D. BORÇLAR</b>	<b>-1.793.813,36</b>		<b>-2,28</b>		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00				
iv) İhbarli FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-1.781.044,35	99,29	-2,27		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-8.840,00	0,71	-0,01		
i) Diğer Borçlar	0,00		0,00		
ii) Denetim Reeskontu	-8.840,00		-0,01		
e) Kayda Alma Ücreti	-3.929,01	0,22	0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		

UG2-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş.  
İKİNCİ GYF  
02/01/2021 15:34

UG2-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş.  
İKİNCİ GYF 31 Aralık 2020  
TARİHLİ GÜNLÜK  
RAPORUDUR

YATIRIMLAR	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ (TL)	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALAN DEĞER (TL)	PORTFOY DEĞERİ (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
<b>A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI</b>								
<b>A.1.GAYRİMENKULLER</b>								
M10-Maslak 42 Blok No: Ofis 3 BB No:143 338 m2	29.09.2017	4.256.469,00	31.12.2020	4.608.000,00	4.608.000,00	6,58	6,57	5,86
M1-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:20 583 m2	29.09.2017	5.409.739,00	31.12.2020	7.588.000,00	7.588.000,00	10,84	10,83	9,66
M2-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:23 386 m2	29.09.2017	3.581.748,00	31.12.2020	4.960.000,00	4.960.000,00	7,09	7,08	6,31
M3-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:47 582 m2	29.09.2017	5.400.459,00	31.12.2020	7.604.000,00	7.604.000,00	10,86	10,85	9,68
M4-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:48 583 m2	29.09.2017	5.409.739,00	31.12.2020	7.661.000,00	7.661.000,00	10,94	10,93	9,75
M5-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:49 390 m2	29.09.2017	3.618.865,00	31.12.2020	4.904.000,00	4.904.000,00	7,01	7,00	6,24
M6-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:50 386 m2	29.09.2017	3.581.748,00	31.12.2020	4.970.000,00	4.970.000,00	7,10	7,09	6,32
M7-Maslak 42 Blok No: Ofis 3 BB No:92 855 m2	29.09.2017	10.767.104,00	31.12.2020	11.543.000,00	11.543.000,00	16,49	16,47	14,69
M8-Maslak 42 Blok No: Ofis 3 BB No:93 335 m2	29.09.2017	4.218.690,00	31.12.2020	4.598.000,00	4.598.000,00	6,57	6,56	5,85
M9-Maslak 42 Blok No: Ofis 3 BB No:142 855 m2	29.09.2017	10.767.104,00	31.12.2020	11.567.000,00	11.567.000,00	16,52	16,49	14,72
<b>GRUP TOPLAMI</b>		<b>57.011.665,00</b>			<b>70.003.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>99,87</b>	<b>89,08</b>
<b>A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK</b>								
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>GRUP TOPLAMI</b>		<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>GRUP TOPLAMI</b>		<b>57.011.665,00</b>			<b>70.003.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>99,87</b>	<b>89,08</b>

YATIRIMLAR	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALİŞ FİYATI	SATIN ALİŞ TARİHİ	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
<b>TPP</b>	04/01/21		18,00	94.185,42	18,000	31/12/20	221326	94.185,42	18,000000	94.046,32	100,00	0,13	0,12
<b>GRUP TOPLAMI</b>			<b>18,00</b>	<b>94.185,42</b>					<b>94.046,32</b>		<b>100,00</b>	<b>0,13</b>	<b>0,12</b>
<b>FON PORTFÖY DEĞERİ</b>									<b>70.097.046,32</b>		<b>100,00</b>		