

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ
Birinci 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

Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci 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. Birinci 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 2019 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci 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

18 Şubat 2020
İstanbul, Türkiye

INFINA YAZILIM
UPG-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş. BİRİNCİ GYF 31 Aralık 2019 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	<u>TUTAR (TL)</u>	<u>GRUP %</u>	<u>FTD %</u>	<u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>	<u>25.967.487,68</u>
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	26.425.534,62			101,76	
1) Gayrimenkul Yatırımları	26.344.510,62			101,45	
a) Gayrimenkuller	26.344.510,62	100,00	101,45		
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	0,00	0,00	0,00		
i) Satış Vaadi	0,00				
ii) Net KDV Alacağı	0,00				
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00		
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer	0,00	0,00	0,00		
2) Para ve Sermaye Piyasası	81.024,00		0,31		
B. HAZIR DEĞERLER	622,77		0,00		
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	622,77	100,00	0,00		
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00		
C. ALACAKLAR	2.835,00		0,01		
a) Takastan Alacaklar Toplamı	0,00		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	2.835,00		0,01		
i) Diğer Alacaklar	2.835,00		0,01		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-		-1,78		
a) Takasa Borçlar	461.504,71	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00		0,00		
ii) T2 Borçları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00		0,00		
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00		0,00		
b) Yönetim Ücreti	-461.504,71	100,00	-1,78		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) Diğer Borçlar	0,00		0,00		
ii) Denetim Reeskontu	0,00		0,00		
e) Kayda Alma Ücreti	0,00	0,00	0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		

Toplam Pay Sayısı 100.000.000,000
Dolaşımdaki Pay 37.747.879,000
Kurucunun Elindeki Pay Sayısı 62.252.121,000

Dolaşımdaki Pay Oranı % 37,75

BİRİM PAY DEĞERİ 0,687919

Günlük Vergi

Günlük Yönetim Ücreti

Bir Gün Önceki Fiyat

Bir Gün Önceki Vergi

Getiri (%)

UPG-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş. BİRİNCİ GYF 31 Aralık

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)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
SÖZL.NO: 552721/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22/04/2019	609.120,00	31/12/2019	596.215,04	596.215,04	2,26	2,26	2,30
SÖZL.NO: 552722/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22/04/2019	612.264,00	31/12/2019	600.089,92	600.089,92	2,28	2,27	2,31
SÖZL.NO: 552725/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22/04/2019	614.760,00	31/12/2019	604.329,60	604.329,60	2,29	2,29	2,33
SÖZL.NO: 552726/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22/04/2019	631.680,00	31/12/2019	624.035,84	624.035,84	2,37	2,36	2,40
SÖZL.NO: 552729/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22/04/2019	634.824,00	31/12/2019	627.910,81	627.910,81	2,38	2,38	2,42
SÖZL.NO: 552730/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22/04/2019	810.280,00	31/12/2019	768.483,20	768.483,20	2,92	2,91	2,96
SÖZL.NO: 552736/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22/04/2019	813.424,00	31/12/2019	773.575,68	773.575,68	2,94	2,93	2,98
SÖZL.NO: 552739/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22/04/2019	817.184,00	31/12/2019	779.166,75	779.166,75	2,96	2,95	3,00
SÖZL.NO: 552741/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22/04/2019	820.944,00	31/12/2019	784.249,01	784.249,01	2,98	2,97	3,02
SÖZL.NO: 552743/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22/04/2019	824.704,00	31/12/2019	789.331,91	789.331,91	3,00	2,99	3,04
SÖZL.NO: 552746/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22/04/2019	828.464,00	31/12/2019	794.922,97	794.922,97	3,02	3,01	3,06
SÖZL.NO: 552747/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22/04/2019	832.224,00	31/12/2019	800.005,23	800.005,23	3,04	3,03	3,08
SÖZL.NO: 552751/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22/04/2019	835.984,00	31/12/2019	805.088,13	805.088,13	3,06	3,05	3,10
SÖZL.NO: 552753/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22/04/2019	839.744,00	31/12/2019	810.170,39	810.170,39	3,08	3,07	3,12
SÖZL.NO: 552756/25- NİDA KULE 130,1 M2 2+1	22/04/2019	671.160,00	31/12/2019	689.425,92	689.425,92	2,62	2,61	2,65
SÖZL.NO: 552759/25- NİDA KULE 177,98 M2 3+1	22/04/2019	1.023.336,00	31/12/2019	931.750,83	931.750,83	3,50	3,48	3,59
SÖZL.NO: 552761/25- NİDA KULE 177,26 M2 3+1	22/04/2019	949.400,00	31/12/2019	910.407,68	910.407,68	3,46	3,45	3,51
SÖZL.NO: 552762/25- NİDA KULE 173,31 M2 3+1	22/04/2019	945.640,00	31/12/2019	895.665,92	895.665,92	3,40	3,39	3,45
SÖZL.NO: 552763/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22/04/2019	958.184,00	31/12/2019	791.076,41	791.076,41	3,00	2,99	3,05
SÖZL.NO: 552764/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22/04/2019	962.560,00	31/12/2019	796.942,72	796.942,72	3,03	3,02	3,07
SÖZL.NO: 552765/25- NİDA KULE 99,79 M2 2+1	22/04/2019	510.096,00	31/12/2019	515.703,67	515.703,67	1,96	1,95	1,99
SÖZL.NO: 552766/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22/04/2019	988.880,00	31/12/2019	829.525,76	829.525,76	3,15	3,14	3,19
SÖZL.NO: 552767/25- NİDA KULE 106,88 M2 2+1	22/04/2019	515.120,00	31/12/2019	538.333,44	538.333,44	2,04	2,04	2,07
SÖZL.NO: 552768/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22/04/2019	1.010.824,00	31/12/2019	857.310,26	857.310,26	3,25	3,24	3,30
SÖZL.NO: 552769/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/04/2019	748.240,00	31/12/2019	662.792,32	662.792,32	2,52	2,51	2,55
SÖZL.NO: 552770/25- NİDA KULE 137,7 M2 2+1	22/04/2019	728.824,00	31/12/2019	729.710,62	729.710,62	2,77	2,76	2,81
SÖZL.NO: 552771/25- NİDA KULE 127,09 M2 2+1	22/04/2019	726.296,00	31/12/2019	644.184,37	644.184,37	2,45	2,44	2,48
SÖZL.NO: 552772/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/04/2019	745.096,00	31/12/2019	646.059,78	646.059,78	2,45	2,45	2,49
SÖZL.NO: 552773/25- NİDA KULE 127,09 M2 2+1	22/04/2019	729.440,00	31/12/2019	644.193,92	644.193,92	2,45	2,44	2,48
SÖZL.NO: 552774/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/04/2019	741.336,00	31/12/2019	654.625,37	654.625,37	2,48	2,48	2,52
SÖZL.NO: 552775/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/04/2019	738.224,00	31/12/2019	658.723,21	658.723,21	2,50	2,49	2,54
SÖZL.NO: 552776/25- NİDA KULE 169,58 M2 3+1	22/04/2019	928.104,00	31/12/2019	876.399,93	876.399,93	3,33	3,32	3,37
SÖZL.NO: 552777/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/04/2019	728.176,00	31/12/2019	641.980,90	641.980,90	2,44	2,43	2,47
SÖZL.NO: 552778/25- NİDA KULE 138,11 M2 2+1	22/04/2019	731.320,00	31/12/2019	727.452,80	727.452,80	2,76	2,75	2,80
SÖZL.NO: 552779/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/04/2019	725.064,00	31/12/2019	667.288,63	667.288,63	2,53	2,52	2,57
SÖZL.NO: 552780/25- NİDA KULE 169,77 M2 3+1	22/04/2019	929.984,00	31/12/2019	877.381,68	877.381,68	3,33	3,32	3,38
GRUP TOPLAMI		28.260.904,00			26.344.510,62	100,00	99,69	101,45
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK								

YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	REPO TEMİNAT TUTARI	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
TPP		02/01/20		10,80	81.047,93	10,800000	31/12/19		228537	81.047,93	10,780000	81.024,00	100,00	0,31	0,31
GRUP TOPLAMI FON PORTFÖY DEĞERİ					81.047,93						81.024,00		100,00	0,31	0,31
											26.425.534,62		100,00		