

**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



# 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. 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 2020 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

14 Ocak 2021  
İstanbul, Türkiye

## UPG-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş. BİRİNCİ GYF 31 Aralık 2020 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR

## FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	TUTAR (TL)	GRUP %	FTD %	FON TOPLAM DEĞERİ	41.794.070,29
<b>A. FON PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>42.044.856,85</b>		<b>100,60</b>	Toplam Pay Sayısı	100.000.000,000
<b>1) Gayrimenkul Yatırımları</b>	<b>41.953.812,00</b>		<b>100,38</b>	Dolaşımdaki Pay	49.236.940,000
a) Gayrimenkuller	41.953.812,00	100,00	100,38	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	50.763.060,000
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	0,00	0,00	0,00		
i) Satış Vaadi	0,00			Dolaşımdaki Pay Oranı	% 49,24
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	<b>BİRİM PAY DEĞERİ</b>	<b>0,848836</b>
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Günlük Vergi	
<b>2) Para ve Sermaye Piyasası</b>	<b>91.044,85</b>		<b>0,22</b>		
<b>B. HAZIR DEĞERLER</b>	<b>1.769,25</b>		<b>0,00</b>	Günlük Yönetim Ücreti	0,00
a) Kasa	0,00	0,00	0,00	Bir Gün Önceki Fiyat	0,658422
b) Bankalar	1.769,25	100,00	0,00	Bir Gün Önceki Vergi	0,00
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00	Getiri (%)	28,919750
<b>C. ALACAKLAR</b>	<b>365.876,50</b>		<b>0,88</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	365.876,50		0,88		
i) Diğer Alacaklar	365.876,50		0,88		
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>-618.432,31</b>		<b>-1,48</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) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-607.502,61	98,23	-1,45		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-8.840,00	1,77	-0,02		
i) Diğer Borçlar	0,00		0,00		
ii) Denetim Reeskontu	-8.840,00		-0,02		
e) Kayda Alma Ücreti	-2.089,70	0,34	0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		

**UPG-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş.  
BİRİNCİ GYF**

02/01/2021 15:34

**UPG-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş.  
BİRİNCİ 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>								
SÖZL.NO: 552721/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	777.600,00	31.12.2020	990.400,00	990.400,00	2,36	2,36	2,37
SÖZL.NO: 552722/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	781.615,00	31.12.2020	1.013.619,00	1.013.619,00	2,42	2,41	2,43
SÖZL.NO: 552725/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	784.800,00	31.12.2020	1.013.600,00	1.013.600,00	2,42	2,41	2,43
SÖZL.NO: 552726/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	806.400,00	31.12.2020	1.060.800,00	1.060.800,00	2,53	2,52	2,54
SÖZL.NO: 552729/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	810.415,00	31.12.2020	1.060.820,00	1.060.820,00	2,53	2,52	2,54
SÖZL.NO: 552730/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.034.400,00	31.12.2020	1.318.400,00	1.318.400,00	3,14	3,14	3,15
SÖZL.NO: 552736/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.038.415,00	31.12.2020	1.318.419,00	1.318.419,00	3,14	3,14	3,15
SÖZL.NO: 552739/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.043.215,00	31.12.2020	1.348.819,00	1.348.819,00	3,22	3,21	3,23
SÖZL.NO: 552741/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.048.015,00	31.12.2020	1.348.819,00	1.348.819,00	3,22	3,21	3,23
SÖZL.NO: 552743/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.052.815,00	31.12.2020	1.348.819,00	1.348.819,00	3,22	3,21	3,23
SÖZL.NO: 552746/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.057.615,00	31.12.2020	1.380.020,00	1.380.020,00	3,29	3,28	3,30
SÖZL.NO: 552747/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.062.415,00	31.12.2020	1.380.019,00	1.380.019,00	3,29	3,28	3,30
SÖZL.NO: 552751/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.067.215,00	31.12.2020	1.380.019,00	1.380.019,00	3,29	3,28	3,30
SÖZL.NO: 552753/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.072.015,00	31.12.2020	1.410.420,00	1.410.420,00	3,36	3,35	3,37
SÖZL.NO: 552756/25- NİDA KULE 130,1 M2 2+1	22.04.2019	856.800,00	31.12.2020	965.600,00	965.600,00	2,30	2,30	2,31
SÖZL.NO: 552759/25- NİDA KULE 177,98 M2 3+1	22.04.2019	1.306.385,00	31.12.2020	1.294.385,00	1.294.385,00	3,09	3,08	3,10
SÖZL.NO: 552761/25- NİDA KULE 177,26 M2 3+1	22.04.2019	1.212.000,00	31.12.2020	1.307.200,00	1.307.200,00	3,12	3,11	3,13
SÖZL.NO: 552762/25- NİDA KULE 173,31 M2 3+1	22.04.2019	1.207.200,00	31.12.2020	1.236.800,00	1.236.800,00	2,95	2,94	2,96
SÖZL.NO: 552763/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22.04.2019	1.223.215,00	31.12.2020	1.272.016,00	1.272.016,00	3,03	3,03	3,04
SÖZL.NO: 552764/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22.04.2019	1.228.800,00	31.12.2020	1.272.000,00	1.272.000,00	3,03	3,03	3,04
SÖZL.NO: 552765/25- NİDA KULE 99,79 M2 2+1	22.04.2019	651.185,00	31.12.2020	738.383,00	738.383,00	1,76	1,76	1,77
SÖZL.NO: 552766/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22.04.2019	1.262.400,00	31.12.2020	1.452.000,00	1.452.000,00	3,44	3,45	3,47
SÖZL.NO: 552767/25- NİDA KULE 106,88 M2 2+1	22.04.2019	657.600,00	31.12.2020	791.200,00	791.200,00	1,89	1,88	1,89
SÖZL.NO: 552768/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22.04.2019	1.290.415,00	31.12.2020	1.350.416,00	1.350.416,00	3,22	3,21	3,23
SÖZL.NO: 552769/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22.04.2019	955.200,00	31.12.2020	1.077.600,00	1.077.600,00	2,57	2,56	2,58
SÖZL.NO: 552770/25- NİDA KULE 137,7 M2 2+1	22.04.2019	930.415,00	31.12.2020	1.065.617,00	1.065.617,00	2,54	2,53	2,55
SÖZL.NO: 552771/25- NİDA KULE 127,09 M2 2+1	22.04.2019	927.185,00	31.12.2020	945.585,00	945.585,00	2,25	2,25	2,26

SÖZL.NO: 552772/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22.04.2019	951.185,00	31.12.2020	1.077.583,00	1.077.583,00	2,57	2,56	2,58
SÖZL.NO: 552773/25- NİDA KULE 127,09 M2 2+1	22.04.2019	931.200,00	31.12.2020	945.600,00	945.600,00	2,25	2,25	2,26
SÖZL.NO: 552774/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22.04.2019	946.385,00	31.12.2020	1.052.783,00	1.052.783,00	2,51	2,50	2,52
SÖZL.NO: 552775/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22.04.2019	942.415,00	31.12.2020	1.052.817,00	1.052.817,00	2,51	2,50	2,52
SÖZL.NO: 552776/25- NİDA KULE 169,58 M2 3+1	22.04.2019	1.184.815,00	31.12.2020	1.428.818,00	1.428.818,00	3,41	3,40	3,42
SÖZL.NO: 552777/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22.04.2019	929.585,00	31.12.2020	945.585,00	945.585,00	2,25	2,25	2,26
SÖZL.NO: 552778/25- NİDA KULE 138,11 M2 2+1	22.04.2019	933.600,00	31.12.2020	1.065.600,00	1.065.600,00	2,54	2,53	2,55
SÖZL.NO: 552779/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22.04.2019	925.615,00	31.12.2020	945.615,00	945.615,00	2,25	2,25	2,26
SÖZL.NO: 552780/25- NİDA KULE 169,77 M2 3+1	22.04.2019	1.187.215,00	31.12.2020	1.297.616,00	1.297.616,00	3,09	3,09	3,10
<b>GRUP TOPLAMI</b>		<b>36.077.765,00</b>			<b>41.953.812,00</b>	<b>100,00</b>	<b>99,78</b>	<b>100,37</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>36.077.765,00</b>			<b>41.953.812,00</b>	<b>100,00</b>	<b>99,78</b>	<b>100,37</b>

YATIRIMLAR	DÖVİZ CİNSİ	İHRAÇCI KURUM	VADE TARİHİ	VADEYE KALAN GÜN	NOMİNAL FAİZ ORANI	FAİZ ÖDEME SAYISI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYATI	SATIN ALIŞ TARİHİ	BORSA SÖZLEŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNLÜK BR DEĞER	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
TPP			04/01/21		18,00		91.180	18,000000	31/12/20	221323	91.180	18,000000	91.045	100,00	0,22	0,22
<b>GRUP TOPLAMI</b>							<b>91.180</b>					<b>91.045</b>		<b>100,00</b>	<b>0,22</b>	<b>0,22</b>
<b>FON PORTFÖY DEĞERİ</b>												<b>42.044.857</b>		<b>100,00</b>		