

**[UPG] - ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BYF, Fon Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2020 - 2. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2020-30.06.2020 Dönemine ilişkin finansal raporlar ve fon fiyat raporu ile portföy dağılım raporu ekte sunulmuştur.

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Bağımsız Sınırlı Denetçi Raporu

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

Giriş

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tablosunun Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetim"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Fon'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Sorumlu Denetçi

7 Ağustos 2020

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	125.372	81.647
Diğer Alacaklar	5	4.981	2.835
Diğer Varlıklar	7	29.637.580	26.344.511
TOPLAM VARLIKLAR		29.767.933	26.428.993
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	294.870	461.505
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		294.870	461.505
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		29.473.063	25.967.488

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Faiz Gelirleri	10	49.685	107.237		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	10	0	0		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	10	-314.708	-406.490		
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		-265.023	-299.253		
Yönetim Ücretleri	11	-287.149	-213.831		
Saklama Ücretleri	11	-14.038	-10.217		
Denetim Ücretleri	11	-26.845	-21.770		
Kurul Ücretleri	11	-4.169	-3.107		
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	11	-10.942	-19.067		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	12	-16.258	-620		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-359.401	-268.612		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-624.424	-567.865		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		-624.424	-567.865		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		-624.424	-567.865		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-4.086.250	-3.885.097
Net Dönem Karı (Zararı)		-624.424	-567.865
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		265.023	299.253
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-49.685	-107.237
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		314.708	406.490
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-3.461.850	-3.317.225
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler		-2.146	
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		-166.635	-115.940
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		-3.293.069	-3.201.285
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-3.821.251	-3.585.837
Alınan Faiz		49.709	107.230
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-314.708	-406.490
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.129.999	3.764.582
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	8	4.129.999	3.764.582
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	8	0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		43.749	-120.515
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		43.749	-120.515
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	81.623	188.381
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	125.372	67.866

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		25.967.488	19.069.157
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	8	-624.424	-567.865
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	8	4.129.999	3.764.582
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		29.473.063	22.265.874