

**[UPG] - ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ  
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
BYF, Fon Finansal Rapor  
Konsolide Olmayan  
2021 - 2. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

# 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 2021 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'nca ("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 Denetimi"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 2021 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

Emre Çelik, SMMM

Sorumlu Denetçi

16 Temmuz 2021



## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                       | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>30.06.2021 | Önceki Dönem<br>31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>                               |                  |                          |                            |
| <b>VARLIKLAR</b>                                                      |                  |                          |                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                             | 4                | 324                      | 1.769                      |
| Teminata Verilen Nakit ve Nakit Benzerleri                            | 4                | 2.704.455                | 91.045                     |
| Diğer Alacaklar                                                       | 5                | 625.743                  | 365.877                    |
| Finansal Varlıklar                                                    | 7                | 27.038.898               | 41.953.812                 |
| Diğer Varlıklar                                                       | 7                | 19.049.000               |                            |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                               |                  | <b>49.418.420</b>        | <b>42.412.503</b>          |
| <b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                  |                  |                          |                            |
| Diğer Borçlar                                                         | 5                | 1.506.415                | 618.432                    |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)</b> |                  | <b>1.506.415</b>         | <b>618.432</b>             |
| <b>TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)</b>                              |                  | <b>47.912.005</b>        | <b>41.794.071</b>          |

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                        | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2021 -<br>30.06.2021 | Önceki Dönem<br>01.01.2020 -<br>30.06.2020 | Cari Dönem 3 Aylık<br>01.04.2021 -<br>30.06.2021 | Önceki Dönem 3<br>Aylık<br>01.04.2020 -<br>30.06.2020 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>                  |                  |                                          |                                            |                                                  |                                                       |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                            |                  |                                          |                                            |                                                  |                                                       |
| Faiz Gelirleri                                                         | 10               | 88.266                                   | 49.685                                     |                                                  |                                                       |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/<br>Zarar  | 10               | 1.754.388                                |                                            |                                                  |                                                       |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş<br>Kar/Zarar | 10               | 1.114.364                                | -314.708                                   |                                                  |                                                       |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                     |                  | 658.489                                  |                                            |                                                  |                                                       |
| <b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>                                         |                  | <b>3.615.507</b>                         | <b>-265.023</b>                            |                                                  |                                                       |
| Yönetim Ücretleri                                                      | 11               | -436.669                                 | -287.149                                   |                                                  |                                                       |
| Saklama Ücretleri                                                      | 11               | -25.787                                  | -14.038                                    |                                                  |                                                       |
| Denetim Ücretleri                                                      | 11               | -21.185                                  | -26.845                                    |                                                  |                                                       |
| Danışmanlık Ücretleri                                                  | 11               | -114.768                                 | 0                                          |                                                  |                                                       |
| Kurul Ücretleri                                                        | 11               | -4.579                                   | -4.169                                     |                                                  |                                                       |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri                                      | 11               | -107.375                                 | -10.942                                    |                                                  |                                                       |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                     | 12               | -82.340                                  | -16.258                                    |                                                  |                                                       |
| <b>ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>                                     |                  | <b>-792.703</b>                          | <b>-359.401</b>                            |                                                  |                                                       |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                                     |                  | <b>2.822.804</b>                         | <b>-624.424</b>                            |                                                  |                                                       |
| <b>NET DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                                         |                  | <b>2.822.804</b>                         | <b>-624.424</b>                            |                                                  |                                                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                      |                  |                                          |                                            |                                                  |                                                       |
| <b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)</b>              |                  | <b>2.822.804</b>                         | <b>-624.424</b>                            |                                                  |                                                       |

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                                                    | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2021 - 30.06.2021 | Önceki Dönem<br>01.01.2020 - 30.06.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>                                                         |                  |                                       |                                         |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                     |                  | <b>-684.575</b>                       | <b>-4.086.250</b>                       |
| Net Dönem Karı (Zararı)                                                                            |                  | 2.822.804                             | -624.424                                |
| NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER                                          |                  | -1.202.630                            | 265.023                                 |
| Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                 |                  | -88.266                               | -49.685                                 |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler                                  |                  | -1.114.364                            | 314.708                                 |
| İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER                                                        |                  | -3.505.969                            | -3.461.850                              |
| Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                  |                  | -259.866                              | -2.146                                  |
| Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler                                                    |                  | 887.983                               | -166.635                                |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler                         |                  | -4.134.086                            | -3.293.069                              |
| FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR                                                           |                  | -1.885.795                            | -3.821.251                              |
| Alınan Temettü                                                                                     |                  | 0                                     | 0                                       |
| Alınan Faiz                                                                                        |                  | 88.266                                | 49.709                                  |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                  |                  | 1.112.954                             | -314.708                                |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                   |                  | <b>3.295.130</b>                      | <b>4.129.999</b>                        |
| Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit                                                       | 8                | 3.295.130                             | 4.129.999                               |
| Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit                                                            | 8                | 0                                     | 0                                       |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) |                  | 2.610.555                             | 43.749                                  |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)                                                  |                  | 2.610.555                             | 43.749                                  |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                        | <b>4</b>         | <b>92.769</b>                         | <b>81.623</b>                           |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                        | <b>4</b>         | <b>2.703.324</b>                      | <b>125.372</b>                          |

## Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                      | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2021 - 30.06.2021 | Önceki Dönem<br>01.01.2020 - 30.06.2020 |
|------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu       |                  |                                       |                                         |
| TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)         |                  | 41.794.071                            | 25.967.488                              |
| Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış) | 8                | 2.822.804                             | -624.424                                |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                        | 8                | 3.295.130                             | 4.129.999                               |
| TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)        |                  | 47.912.005                            | 29.473.063                              |