

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018
Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine ait
Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu

24 Ekim 2018

*Bu rapor, 2 sayfa sınırlı denetim raporu
ve 32 sayfa finansal tablolar ve
tamamlayıcı notlarından oluşmaktadır.*

İçindekiler

Sınırlı denetim raporu
Finansal durum tablosu
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
Toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu
Nakit akış tablosu
Finansal tablolara ilişkin tamamlayıcı notlar



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ünlü Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Ünlü Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon"), 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar 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 bilgilerin 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 Muhasebe Standardı ("TMS") 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerine uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere 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 vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ünlü Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen esaslara uygun olarak, tüm önemli yönleriyle doğru ve gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ
A member firm of KPMG International Cooperative



Alper Güvenç, SMMM
Sorumlu Denetçi

24 Ekim 2018
İstanbul, Türkiye

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihli

Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	932	1,763
Ters repo alacakları	4	--	6,506,575
Borsa para piyasası alacakları	4	105,113	118,145
Diğer alacaklar	5	1,256	567
Diğer varlıklar	7	15,278,326	8,388,723
Toplam varlıklar (A)		15,385,627	15,015,773
Yükümlülükler			
Diğer borçlar	5	149,450	46,660
Toplam yükümlülükler (Toplam değeri/Net varlık değeri hariç) (B)		149,450	46,660
Toplam değeri/Net varlık değeri (A-B)		15,236,177	14,969,113

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Hesap Dönemine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak 2018- 30 Haziran 2018	30 Mart- 30 Haziran 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	10	198,945	49,120
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	10	(1,227,765)	2,768
Esas Faaliyet gelirleri		(1,028,820)	51,888
Yönetim ücretleri	11	(150,270)	(24,024)
Saklama ücretleri	11	(4,464)	(28)
Danışmanlık ücretleri	11	(10,001)	--
Değerleme ücretleri	11	(4,350)	--
Noter harç ve tasdik ücretleri	11	--	--
Kurul ücretleri	11	(1,452)	(5)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	11	(1,718)	(305,616)
Vergi, resim, harç giderleri	11	(31,350)	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	12	(510)	(247)
Esas faaliyet giderleri		(204,115)	(329,920)
Esas faaliyet kar/(zararı)		(1,232,935)	(278,032)
Finansman giderleri		--	--
Net dönem karı/(zararı) (A)		(1,232,935)	(278,032)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Diğer kapsamlı gelir (B)		--	--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(1,232,935)	(278,032)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Hesap Dönemine Ait

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018	30 Mart 2017 - 30 Haziran 2017
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla			
Toplam değeri/net varlık değeri (dönem başı)		14,969,113	--
Toplam değerinde/net varlık değerinde artış/(azalış)	8	(1,232,935)	(278,032)
Katılma payı ihraç tutarı (+)	8	1,499,999	5,000,000
Katılma payı iade tutarı (-)		--	--
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla			
Toplam değeri/net varlık değeri (dönem sonu)		15,236,177	4,721,968

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Dönemine Ait

Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018	30 Mart 2017 - 30 Haziran 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(8,013,829)	(4,785,436)
Net dönem karı/zararı		(1,232,935)	(278,032)
Net dönem karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		1,227,765	(2,768)
Kar/Zarar mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(6,608)	--
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler		12,343	(4,058,741)
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		102,974	24,024
Finansal varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1,227,765)	(469,919)
Gayrimenkul yatırımlarındaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(6,889,603)	--
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		--	--
Alınan temettü		--	--
Alınan faiz		--	--
Faiz ödemeleri		--	--
Diğer nakit girişleri/çıkışları		--	--
B. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		1,499,999	5,000,000
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	8	1,499,999	5,000,000
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit		--	--
Finansman faaliyetlerden net nakit akışları			
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki nakit artış/azalış (A+B)		(6,513,830)	214,564
C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--	--
Nakit ve nakit benzerlerinde net artış/azalış (A+B+C)		(6,513,830)	214,564
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	6,619,762	--
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	105,932	214,564

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Genel

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, Ünlü Portföy Yönetimi AŞ tarafından yönetilmektedir.

Fon, Ünlü Portföy Yönetimi AŞ tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'üncü maddelerine dayanılarak, Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Mart 2017 tarih ve 12233903-305.01.01-E.3832 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kuruluşu ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu:

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ

Ahi Evran Cad. Polaris Plaza B Blok No:21 Kat:1 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Yönetici:

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ

Ahi Evran Cad. Polaris Plaza B Blok No:21 Kat:1 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Saklayıcı Kuruluş:

Türkiye İş Bankası AŞ

İş Kuleleri Kule:1 Kat:1, 34330 4.Levent/ İstanbul

Fonun süresi

Fon süresizdir.

Fon portföyünün yönetimi

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, fon portföyüne değer artışı, alım satım karı ve kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park otopark, yurt hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaat etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Yerli ve/veya yabancı gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır. Fon'un yatırım stratejisi kapsamında alım satım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir. Ancak ana yatırım stratejisi olarak aşağıda belirtilen kriterler esas alınacaktır.

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerın gelecekteki potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satış kabiliyetlerinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- İlgili gayrimenkul tiplerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (devamı)

Fon yönetim ücretleri

Fon'un sermaye piyasası araçlarından oluşan menkul kıymetler portföyü Ünlü Portföy Yönetimi AŞ tarafından yönetilmektedir. Fon, Ünlü Portföy Yönetimi AŞ'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı olarak portföy toplam değerinin yıllık %2'sidir. Yönetim ücreti, Mart, Haziran, Eylül ve Aralık ayı sonu itibarıyla hazırlanan fiyat raporlarındaki Fon toplam değerinin %0.5'i (binde beş) olarak tahakkuk ettirilir ve takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Fon Kurucusunun Kurul'un uygun görüşünü aldıktan sonra altı ay sonrası için feshi ihbar etmesi durumunda sona erer.

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık arttırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Fon tasfiyesinin Kurulca uygun görülmesi durumunda tasfiye süreci başlar. Fon'un tasfiye sürecine girmesi ile yeni yatırım faaliyetlerine son verilerek, sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurula gönderilir.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (devamı)

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değeri en az 10,000,000 TL büyüklüğe ulaşacak ve katılma payı sahiplerinden toplanan paralar III-52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilecektir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal tabloların hazırlanış şekli ve TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.2 No’lu “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 30 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Fon, bu tebliğde yer verilen esaslara uygun olarak finansal tablolarını düzenlemekle yükümlüdür.

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar ve gayrimenkul yatırımları haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Geçerli ve raporlama para birimi

Fon’un finansal tabloları geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Fon’un 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından 24 Ekim 2018 tarihinde onaylanmıştır.

Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

Fon, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Gelecek finansal dönemlerde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin açıklamalar

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerleme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerleme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Aşağıda belirtilen muhasebe politikaları haricinde, bu finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikaları 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ve aynı tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikaları ile aynıdır. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin, Fon'un 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında da uygulanması beklenmektedir.

a) TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, hasılatın ne zaman ve hangi tutarda muhasebeleştirileceğini belirlemek için kapsamlı bir çerçeve oluşturmuştur ve TMS 18 Hasılat, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve ilgili yorumların yerini almıştır.

Yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberlikleri değiştirip; müşteri ile yapılan sözleşmeden doğan hasılatın ve nakit akışlarının niteliği, tutarı, zamanlaması ve belirsizliğine ilişkin faydalı bilgilerin finansal tablo kullanıcılarına raporlanmasında işletmenin uygulayacağı ilkeleri düzenlemektedir. Standartın temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır.

Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup değişikliklerin, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır.

TFRS 9 finansal varlık ve yükümlülüklerin ve bazı finansal olmayan kalemlerin alım veya satım sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesiyle ilgili gereklilikleri belirler. Önemli yeni muhasebe politikalarının detayları ve önceki muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ve niteliği aşağıda belirtilmiştir.

i. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39'daki mevcut hükümleri büyük oranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9'un uygulanmasının Fon'un finansal borçları ve türev finansal araçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. TFRS 9'un finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü üzerindeki etkisi ise aşağıda belirtilmiştir.

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır. Standart kapsamında saklı türevlerin finansal varlıktan ayrılma zorunluluğu ortadan kaldırılmış olup bir hibrid sözleşmenin bir bütün olarak ne şekilde sınıflandırılacağı değerlendirilmelidir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

b) TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

i. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflanması (devamı)

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

b) TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden sınıflandırılır.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

b) TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9'un uygulanmasıyla birlikte, "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli TMS 39'daki "Gerçekleşmiş Zarar" modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır. TFRS 9 uyarınca kredi zararları TMS 39'a göre daha erken muhasebeleştirilmektedir.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, nakit ve nakit benzerleri ve özel sektör borçlanma araçlarından oluşmaktadır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısmıdır ve
- Ömür boyu BKZ'ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Fon, beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Fon'un geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Fon, bir finansal varlık üzerindeki ticari alacak riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

2.4.1 Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Fon tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralamalar

KGK tarafından TFRS 16 “*Kiralamalar*” Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 “*Kiralama İşlemleri*” Standardının, UFRS Yorum 4 “*Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi*” ve UMS Yorum 15 “*Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler*” yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 “*Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*” Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte TFRS 15 “*Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat*” standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Fon, TFRS 16’nın uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

KGK tarafından 24 Mayıs 2018’de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere TFRS Yorum 23 “*Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler*” Yorumu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 “*Gelir Vergileri*”, cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12’de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Fon, TFRS Yorum 23’ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

2.4.1 Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

TFRS 9’daki değişiklikler - Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler

KGK tarafından Aralık 2017’de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9’un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9’un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan ‘makul bir ilave bedel’ ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 9’da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 28’deki değişiklikler-İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar

KGK tarafından Aralık 2017’de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9’un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28’de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28’in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9’u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28’in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Fon, TMS 28 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.4.2. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“UFRS”) değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Fon, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UFRS’deki iyileştirmeler

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

2.4.2. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

UMS 19'daki değişiklikler - Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

UMSK tarafından 7 Şubat 2018'de, *Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi* (UMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklik, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UMS19'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

2.4.2. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

UFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

18 Mayıs 2017'de, UMSK tarafından UFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan UFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, karlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. UFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen UFRS 4'ün yerini almıştır. UFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. UFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından UFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. UFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UFRS 17'nin uygulanmasının, Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, katılma hesabı, cari hesap ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Gayrimenkul yatırımları

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Fon payları birim pay değeri

Fon'un pay değeri, net varlık değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle elde edilmektedir. Üç ayda bir açıklanan pay değeri, müteakip ayın 10'uncu işgünü duyurulmaktadır.

İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Fon ve Kurucu'nun sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, faaliyetlerinin planlanması yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a. Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- b. Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla değerlendirilir.
 - Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - Katılma hesabı, kâr payı oranı kullanılarak tahakkuk eden kârın anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - (1) nolu alt bentte belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir.
 - (6) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından alınır.

Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı ile yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler ("Repo"), finansal durum tablosunda "Teminata verilen finansal varlıklar" altında fon portföyünde tutulmuş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için iç verim oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faiz gelirleri kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet ("Ters repo") işlemleri finansal durum tablosunda "Ters repo alacakları" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için "İç verim oranı yöntemi"ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Takas alacakları/borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Verilen teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjın teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjın teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır. Fon'un, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla verilen teminatları bulunmamaktadır.

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları" hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve (Yükümlülükler) İlişkin Gerçekleşmiş Kar/zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Komisyon Giderleri" hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri, ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Giderler

Tüm giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci Maddesinde 7 Temmuz 2006 tarih ve 26221 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Cari dönemde geçerli olmayan önceki dönem muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar

Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değer değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçları ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal bocun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon, finansal varlık ve borçlarını TMS 39 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kar etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar”da yansıtılır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen kar payı ve kupon tahsilatları ile satış yoluyla gerçekleşen kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Kar payı gelirleri” ve “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar”a dahil edilmiştir.

Kredi ve alacaklar

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar, Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar, ilk kayda alımlarından sonra iç verim yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

Diğer finansal borçlar

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayda alımdan sonra iç verim yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Cari dönemde geçerli olmayan önceki dönem muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerleme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ile diğer çıkış fiyatları ile
- Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım-satıma konu olmayanlar,
- Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlama modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunu güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın iç verim oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Takasbank BPP	105,113	118,145
Bankalar ⁽¹⁾	932	1,763
Ters repo alacakları	--	6,506,575
Toplam	106,045	6,626,483

⁽¹⁾ 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 932 TL saklayıcı kuruluş olan Türkiye İş Bankası AŞ'de vadesiz hesapta bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 1,763 TL Türkiye İş Bankası AŞ vadesiz hesap).

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler hazır değerler ile ters repo alacakları toplamından teminata verilen nakit ve nakit benzerleri ve faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzeri değerler	106,045	6,626,483
Faiz tahakkukları (-)	113	6,721
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	105,932	6,619,762

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Fon portföyü içerisinde vadeli mevduat bulunmamaktadır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5. ALACAK ve BORÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2018 itibarıyla takas alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Diğer Alacaklar		
KDV alacakları	1,256	567
Toplam	1,256	567

Fon'un 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Diğer Borçlar		
Yönetim ücreti ⁽¹⁾	149,450	44,892
Ödenecek saklama ve sigorta ücretleri	--	1,768
Toplam	149,450	46,660

⁽¹⁾ 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti Ünlü Portföy Yönetim AŞ'ye ait borçlardan oluşmaktadır. Fon, Ünlü Portföy Yönetim AŞ'ye yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı yıllık portföy değerinin toplam %2'sinden oluşur. Yönetim ücreti, her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

7. DİĞER VARLIKLAR

Fon'un 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Gayrimenkul yatırımları için verilen avanslar ⁽¹⁾	15,278,326	8,388,723
Toplam	15,278,326	8,388,723

⁽¹⁾ Fon, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Nidapark Küçükalyalı Projesinde konumlanması planlanan 36 adet konut oluşan gayrimenkuller için 15,278,326 TL tutarında avans ödemesi yapmıştır. Bu gayrimenkullerin, tamamlanmış olması durumundaki, piyasa değeri, TSKB Değerleme AŞ tarafından, 29 Aralık 2017 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporunda göre, KDV dahil 38.576.950 TL olarak belirlenmiştir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. DİĞER VARLIKLAR (devamı)

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiştir.

30 Haziran 2018				
	Değerleme yöntemi	Değerleme şirketi	Değerleme raporu tarihi	Değerlenmiş tutar (TL)
Nidapark Küçükyalı Projesi'nde konumlanması planlanan 36 adet konut	Pazar Yaklaşımı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28 Aralık 2017	38,576,950 ⁽¹⁾
Toplam				38,576,950

⁽¹⁾ Fon, Nidapark Küçükyalı projesi için anlaşma bedeli üzerinden ödeme planı doğrultusunda 15,278,326 TL tutarındaki ödenen kısmı diğer varlıklar altında sınıflamaktadır.

Gayrimenkul yatırımları edinmek için yapılan sözleşmeye bağlanmış taahhütler

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Fon'un gayrimenkul yatırımları edinmek için yapılan sözleşmeye bağlanmış 27,058,145 TL tutarında 30 Mart 2020 vadeli taahhütleri bulunmaktadır.

8. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/ NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)

Birim pay değeri	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Toplam değer / Net varlık değeri (TL)	15,236,177	14,969,113
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	21,886,673	19,776,809
Birim pay değeri (TL)	0.6961	0.7569
Katılma belgeleri hareketleri	30 Haziran 2018 adet	30 Haziran 2018 tutar (TL)
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	--	--
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	2,109,864	1,499,999
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	--	--
Toplam	2,109,864	1,499,999
	1 Ocak - 30 Haziran 2018	30 Mart - 30 Haziran 2017
1 Ocak itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	14,969,113	--
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	(1,232,935)	(278,032)
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	1,499,999	5,000,000
Katılma Payı İade Tutarı (-)	--	--
30 Haziran itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	15,236,177	4,721,968

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	15,236,177	14,969,113
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	15,236,177	14,969,113
Fark	--	--

10. HASILAT

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	30 Mart - 30 Haziran 2017
Esas faaliyet gelirleri		
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş Kar/(zarar)	198,945	49,120
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş Kar/(zarar) ⁽¹⁾	(1,227,765)	2,768
Toplam	(1,028,820)	51,888

⁽¹⁾ 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,234,486 TL tutarında gayrimenkul yatırımları değer azalışı ile 6,721 TL faiz tahakkuklarını içermektedir (30 Haziran 2017: 2,768 TL faiz tahakkuku).

11. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	30 Mart - 30 Haziran 2017
Niteliklerine göre giderler		
Yönetim ücretleri	150,270	24,024
Vergi, resim, harç giderleri	31,350	--
Danışmanlık ücretleri	10,001	--
Saklama ücretleri	4,464	28
Değerleme ücretleri	4,350	--
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	1,718	305,616
Kurul ücretleri	1,452	5
Noter harç ve tasdik ücretleri	--	--
Toplam	203,605	329,673

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Fon'un esas faaliyetlerinden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	30 Mart - 30 Haziran 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Diğer giderler	510	247
Toplam	510	247

13. FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır.

14. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır.

15. KUR DEĞİŞİMLERİNİN ETKİLERİ

Bulunmamaktadır.

16. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

17. FİNANSAL ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Kredi riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon'un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kredi riski (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Haziran 2018	Alacaklar				Nakit ve nakit benzerleri				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Finansal varlıklar	Bankalardaki mevduat	BPP alacakları	Ters Repo alacakları	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	1,256	--	932	105,113	--	--
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	1,256	--	932	105,113	--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2017	Alacaklar				Nakit ve nakit benzerleri				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Finansal varlıklar	Bankalardaki mevduat	BPP alacakları	Ters Repo alacakları	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	567	--	1,763	118,145	6,506,575	--
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	567	--	1,763	118,145	6,506,575	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--	--
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Faiz oranı riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon'un faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Fon'un ilgili finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıda sunulmuştur.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar	105,113	6,624,720
Ters repo alacakları	--	6,506,575
BPP alacakları	105,113	118,145

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Fon'un değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır.)

Likidite riski

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Fon'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

30 Haziran 2018	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	149,450	149,450	149,450	--	--	--
Diğer borçlar	149,450	149,450	149,450	--	--	--

31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	46,660	46,660	46,660	--	--	--
Diğer borçlar	46,660	46,660	46,660	--	--	--

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Fon'un 30 Haziran 2018 itibarıyla yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları ve parasal ve parasal olmayan yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal yükümlülükler

Takas borçları, yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Borçlar (Dipnot 5)		
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti	149,450	44,892
Toplam	149,450	44,892

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 30 Haziran 2018 ve 30 Mart 2017 - 30 Haziran 2017 tarihlerinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	30 Mart – 30 Haziran 2017
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ödenen Fon yönetim ücreti (Dipnot 11)	150,270	24,024
Toplam	150,270	24,024

21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

22. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Fon'un yatırım stratejisi; getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları olarak kira sertifikaları, gayrimenkul sertifikalarına ve %75'i gayrimenkullerden oluşan şirket paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir.

Fon, alım satım karı elde etmek amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü satın alabilecek olsa da, öncelikli olarak satılamamış konut ve ofis stoku yüksek, tamamlanmış gayrimenkul projelerinden iskonto ile toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir.

Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde portföye dahil edilebileceği belirtilen her türlü gayrimenkul yatırımını gerçekleştirebilir.

Ayrıca fon portföyüne yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarının dahil edilmesi de mümkündür.

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamın devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası AŞ, belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. Tebliğin 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının a bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlarda dikkate alınır.

Ünlü Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

22. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Fon aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına uygun olarak yatırım yapabilir.

VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ	Asgari %	Azami %
Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları ⁽¹⁾	0	100
Kamu dış borçlanma araçları (Eurobond)	0	20
Kamu ve veya/özel sektör borçlanma araçları	0	20
Varlığa dayalı/varlık teminatl menkul kıymetler	0	20
Aktif toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları ⁽¹⁾	0	20
Ortaklık payları	0	20
İpoteğe dayalı/ipotek teminatl menkul kıymetler	0	20
Kira sertifikası	0	20
Gelir ortaklığı senetleri	0	20
Gelire endeksli senetler	0	20
Repo işlemleri	0	10
Ters repo işlemleri	0	20
Takasbank para piyasası işlemleri	0	20
Menkul kıymet yatırım fonu katılma payları, borsa yatırım fonu katılma payları	0	20
Yapılandırılmış yatırım araçları	0	10
Mevduat/katılma hesapları (TL ve döviz)	0	10
Varant ve sertifikalar	0	10

⁽¹⁾ Ancak her durumda bu varlıkların toplamının fon toplam değerine oranı asgari %80 olacaktır.

Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

Ödeme planı önceden belirlenmek kaydıyla, gayrimenkullerin taksitli alımı gerçekleştirilebilir. Yatırımcılar tarafından taksit tutarlarına denk gelen kısmın vade tarihlerinde fona ödeneceğine dair bir taahhüt yazısı almak şartı ile değerlendirme günleri beklenmeksizin ilgili taksit tutarlarını yatırımcılardan tahsil ederek taksik ödemelerini gerçekleştirebilir. Bu gibi durumlarda taksik ödemelerine ilişkin yatırımcılardan alınan taahhütlerde belirtilen tutarlar, fon muhasebesinde, fon alacak/borç hesaplarında ve pay satış alacaklı hesaplarda izlenir.