

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ

Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**1 Ocak-30 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara
hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız
sınırlı denetçi raporu**



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 D: 57
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

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



16 Temmuz 2021
İstanbul, Türkiye

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

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

		Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	324	1.769
Borsa Para Piyasası Alacakları	4	2.704.455	91.045
Diğer Alacaklar	5	625.743	365.877
Finansal Varlıklar	7	27.038.898	41.953.812
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	19.049.000	-
Toplam Varlıklar (A)		49.418.420	42.412.503
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	1.506.415	618.432
Toplam yükümlülükler (Toplam değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		1.506.415	618.432
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		47.912.005	41.794.071

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 30 Haziran 2021 Hesap Dönemine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansı	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	10	88.266	49.685
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)	10	1.754.388	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)	10	1.114.364	(314.708)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		658.489	-
Esas Faaliyet Gelirleri		3.615.507	(265.023)
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)	-
Kurul ücretleri	11	(4.579)	(4.169)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	11	(3.323)	(2.885)
Vergi, Resim, Harç Giderleri	11	(104.052)	(8.057)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	12	(82.340)	(16.258)
Esas Faaliyet Giderleri		(792.703)	(359.401)
Esas Faaliyet Kar/(Zararı)		2.822.804	(624.424)
Finansman Giderleri		-	-
Net Dönem Karı/(Zararı) (A)		2.822.804	(624.424)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Diğer kapsamlı gelir (B)		-	-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		2.822.804	(624.424)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 30 Haziran 2021 Dönemine Ait

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

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

		Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020
1 Ocak itibarıyla			
Toplam değeri/net varlık değeri (dönem başı)		41.794.071	25.967.488
Toplam değerinde/net varlık değerinde artış/(azalış)	8	2.822.804	(624.424)
Katılma payı ihraç tutarı (+)	8	3.295.130	4.129.999
Katılma payı iade tutarı (-)		-	-
30 Haziran tarihi itibarıyla			
Toplam değeri/net varlık değeri (dönem sonu)		47.912.005	29.473.063

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

		Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(684.575)	(4.086.250)
Net dönem karı/zararı		2.822.804	(624.424)
Net dönem karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.202.630)	265.023
Faiz gelir ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(88.266)	(49.685)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.114.364)	314.708
Kar/zarar mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(3.505.969)	(3.461.850)
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler		(259.866)	(2.146)
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		887.983	(166.635)
Diğer varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.134.086)	(3.293.069)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(1.885.795)	(3.821.251)
Alınan temettü		-	-
Alınan faiz		88.266	49.709
Faiz ödemeleri		-	-
Diğer nakit girişleri/çıkışları		1.112.954	(314.708)
B. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		3.295.130	4.129.999
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	8	3.295.130	4.129.999
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	8	-	-
Finansman faaliyetlerden net nakit akışları		3.295.130	4.129.999
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki nakit artış/azalış (A+B)		2.610.555	43.749
C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerinde net artış/azalış (A+B+C)		2.610.555	43.749
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	92.769	81.623
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	2.703.324	125.372

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Genel bilgiler

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Fon, ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52 ve 54'üncü maddelerine dayanılarak, ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü ve ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. 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 A.Ş.

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

Yönetici:

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.

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

Saklayıcı Kuruluş:

Türkiye İş Bankası A.Ş.

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 ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ 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, ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ 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 2021 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.

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.

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 2021 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 TFRS'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 ("KKGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") (tümü "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 31 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 gayrimenkuller 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 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından 16 Temmuz 2021 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 2021 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

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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı):

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı):

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı):

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmede olduğu sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı):

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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)

2.3 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.

2.4. 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemde gösterilir. Gayrimenkulün finansal kiralamaya konu olması halinde TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardında belirtilen açıklamalar ilave olarak yapılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemde gösterilmesi mümkündür.

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.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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.

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 değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- Değerlendirme 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-satımına 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.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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. 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.

Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir.

Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır.

TFRS 9 kapsamında finansal varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar (devamı):

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri dönem kar/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar aktif bir piyasası oluşmamış gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde hesaplanamayan uzun vadeli finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, ödenen maliyetlerinden değerlendirilir. Borsaya kote olmayan ve değeri makul şekilde ölçülemeyen ve uzun vadede elde tutulması beklenen şirket hisseleri bu kalem altında gösterilir.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı

Şirket gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan dışındaki tüm finansal varlıklarına kolaylaştırılmış yöntemi uygulayarak ömür boyu beklenen zararlar karşılıkları hesaplamakta ve muhasebeleştirmiştir. Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla kayıtlı değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler dönem kar zararında muhasebeleştirilir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte, yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

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 2021 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. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yabancı para çevrimi

Fon'un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL'dir.

Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL'ye çevrilmiştir. Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

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.

Verilen teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır. Fon'un, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla verilen teminatları bulunmamaktadır.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 oluştuğu 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 tarihinde 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.

Katılma payları

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir.

Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Önemli tahminler ve varsayımlar

Son dönemde Çin’de ortaya çıkan, dünyada çeşitli ülkelere yayılan, potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan COVID-19 salgını, özellikle salgına aşırı maruz kalan ülkelere operasyonlarda aksaklıklara yol açtığı gibi hem bölgesel ve hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. COVID-19’un dünya geneline yayılması sonucunda, virüsün bulaşmasını önlemek amacıyla dünyada olduğu gibi ülkemizde de çeşitli tedbirler alınmış ve hâlâ alınmaya devam edilmektedir. Bu tedbirlerin yanı sıra, ülkemizde ve dünya genelinde virüs salgınının bireyler ve işletmeler üzerindeki ekonomik etkilerinin asgari seviyeye indirilebilmesi için ekonomik tedbirler de alınmaktadır. Şirket Yönetimi, mevcut durumun etkilerinin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önemli seviyelerde olmayacağını öngörmektedir. Ayrıca ilerleyen dönemlerde kullanılan tahmin ve varsayımlar tekrar gözden geçirilecektir.

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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Bankalar ⁽¹⁾	324	1.769
Takasbank BPP	2.704.455	91.045
Toplam	2.704.779	92.814

⁽¹⁾ 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 324 TL saklayıcı kuruluş olan Türkiye İş Bankası A.Ş.’de vadesiz hesapta bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 1.769 TL Türkiye İş Bankası A.Ş. vadesiz hesap).

Fon’un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 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 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzeri değerler	2.704.779	92.814
Faiz tahakkukları (-)	1.455	45
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	2.703.324	92.769

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon portföyü içerisinde vadeli mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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 2021 itibarıyla takas alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Diğer Alacaklar		
KDV Alacakları	142.901	2.835
Diğer Alacaklar (*)	482.842	363.042
Toplam	625.743	365.877

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla diğer alacaklar içerisinde 474.800 TL yüklenici firma ile yapılan sözleşme uyarınca süresi içerisinde teslim edilmemiş bağımsız bölümlerin tazminat bedeli ve diğer alacaklar bulunmaktadır.

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Diğer Borçlar		
Alınan Avans ⁽²⁾	950.000	-
Yönetim Ücreti ⁽¹⁾	436.669	607.502
Diğer	119.746	10.930
Toplam	1.506.415	618.432

(1) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla fon yönetim ücreti ÜNLÜ Portföy Yönetim A.Ş.'ye ait borçlardan oluşmaktadır. Fon yönetim ücreti, ÜNLÜ Portföy Yönetim A.Ş.'ye Fon yönetimi ve temsili için tahsis ettiği donanım, personel ve sair tüm hizmetlerin karşılığı yıllık portföy değerinin toplam %2'sinden oluşur.

(2) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon'un satılacak olan gayrimenkuller için almış olduğu avanslardan oluşmaktadır.

6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

7. FİNANSAL VARLIKLAR

Fon'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ⁽²⁾	19.049.000	-
Gayrimenkul Yatırımları ⁽¹⁾	27.038.898	41.953.812
Toplam	46.087.898	41.953.812

(1) 30 Haziran 2021 itibarıyla 22 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeridir.

(2) 30 Haziran 2021 itibarıyla 12 adet tamamlanmış ve teslim alınmış yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

30 Haziran 2021			
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri ⁽¹⁾
Gayrimenkul Yatırımları	24.904.897	27.038.898	27.038.898
Toplam	24.904.897	27.038.898	27.038.898

(1) Pazar yaklaşımı yöntemi ile gerçeğe uygun değeri belirlenmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer ölçümü Seviye 3 olarak sınıflandırılmıştır.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. DİĞER VARLIKLAR (devamı)

31 Aralık 2020			
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri ⁽¹⁾
Gayrimenkul Yatırımları	36.077.765	41.953.812	41.953.812
Toplam	36.077.765	41.953.812	41.953.812

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 2021				
	Değerleme yöntemi	Değerleme şirketi	Değerleme raporu tarihi	Değerlenmiş tutar (TL)
Nidapark Küçükalyalı Projesi'nde konumlanması planlanan 34 adet konut	Pazar Yaklaşımı	Galata Taşınmaz Değerleme A.Ş.	31 Mart 2021	49.775.000 ⁽¹⁾
Toplam				49.775.000

⁽¹⁾ Fon, Nidapark Küçükalyalı projesi için anlaşma bedeli üzerinden henüz tamamlanmayan gayrimenkuller için ödeme planı doğrultusunda ödenen kısmı diğer varlıklar altında sınıflamaktadır.

31 Aralık 2020				
	Değerleme yöntemi	Değerleme şirketi	Değerleme raporu tarihi	Değerlenmiş tutar (TL)
Nidapark Küçükalyalı Projesi'nde konumlanması planlanan 36 adet konut	Pazar Yaklaşımı	Galata Taşınmaz Değerleme A.Ş.	31 Aralık 2020	52.442.000 ⁽¹⁾
Toplam				52.442.000

⁽¹⁾ Fon, Nidapark Küçükalyalı projesi için anlaşma bedeli üzerinden ödeme planı doğrultusunda ödenen kısmı diğer varlıklar altında sınıflamaktadır.

Gayrimenkul yatırımları edinmek için yapılan sözleşmeye bağlanmış taahhütler

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Fon'un gayrimenkul yatırımları edinmek için yapılan sözleşmeye bağlanmış 3.396.103 TL tutarında 30 Mart 2022 vadeli taahhütleri bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 9.019.235 TL).

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Birim pay değeri	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Toplam değer / Net varlık değeri (TL)	47.912.005	41.794.071
Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	53.125.373	49.236.940
Birim pay değeri (TL)	0,9019	0,8488
Katılma belgeleri hareketleri	30 Haziran 2021 adet	30 Haziran 2021 tutar (TL)
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	49.236.940	36.924.575
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	3.888.433	3.295.130
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-	-
Toplam	53.125.373	40.219.705
Katılma belgeleri hareketleri	30 Haziran 2020 adet	30 Haziran 2020 tutar (TL)
Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı	37.747.879	29.144.581
Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı	6.035.792	4.129.999
Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı	-	-
Toplam	43.783.671	33.274.580
	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
1 Ocak itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	41.794.071	25.967.488
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/(Azalış)	2.822.804	(624.424)
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	3.295.130	4.129.999
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-	-
30 Haziran itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)	47.912.005	29.473.063

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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 2021	31 Aralık 2020
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	47.912.005	41.794.071
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	47.912.005	41.794.071
Fark	-	-

10. HASILAT

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
Esas faaliyet gelirleri		
Faiz Gelirleri	88.266	49.685
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(zarar)	1.754.388	-
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(zarar) ⁽¹⁾	1.114.364	(314.708)
Diğer gelirler	658.489	-
Toplam	3.615.507	(265.023)

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 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
Niteliklerine göre giderler		
Yönetim Ücretleri	436.669	287.149
Danışmanlık Ücretleri	114.768	-
Vergi, Resim, Harç Giderleri	104.052	8.057
Saklama Ücretleri	25.787	14.038
Denetim Ücretleri	21.185	26.845
Kurul Ücretleri	4.579	4.169
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	3.323	2.885
Toplam	710.363	343.143

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap döneminde esas faaliyetlerinden diğer gelirleri bulunmamaktadır.

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Diğer giderler	82.340	16.258
Toplam	82.340	16.258

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 2021 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 2021	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)	-	-	-	625.743	-	324	2.704.455	-	-
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	625.743	-	324	2.704.455	-	-
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 değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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 2021 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)

31 Aralık 2020	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)	-	-	-	365.877	-	1.769	91.045	-	-
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	365.877	-	1.769	91.045	-	-
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 2021 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 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar	2.704.455	91.045
BPP alacakları	2.704.455	91.045

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Fon'un değişken faizli finansal aracı 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 2021	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	1.506.415	1.506.415	1.506.415	-	-	-
Diğer borçlar	1.506.415	1.506.415	1.506.415	-	-	-

31 Aralık 2020	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	618.432	618.432	618.432	-	-	-
Diğer borçlar	618.432	618.432	618.432	-	-	-

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 2021 itibarıyla yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları ve parasal ve parasal olmayan yükümlülükleri bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Fon'un kur riskine duyarlılığı bulunmamaktadır.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 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.

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller gerçeğe uygun değeriyle taşınmaktadır. Söz konusu gerçeğe uygun değer belirlenmesinde Seviye 3 girdileri kullanılmaktadır.

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Borçlar (Dipnot 5)		
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti	436.669	607.502
Toplam	436.669	607.502

b) 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ödenen Fon yönetim ücreti (Dipnot 11)	436.669	287.149
Toplam	436.669	287.149

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

21. 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 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. 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 fonlarına katılma payları ⁽¹⁾	0	100
Kamu dış borçlanma araçları (Eurobond)	0	20
Kamu ve veya/özel sektör borçlanma araçları	0	20
Varlığa dayalı/varlık teminatlı 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 teminatlı 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 taksit ödemelerini gerçekleştirebilir. Bu gibi durumlarda taksit ödemelerine ilişkin yatırımcılardan alınan taahhütlerde belirtilen tutarlar, fon muhasebesinde, fon alacak/borç hesaplarında ve pay satış alacaklı hesaplarda izlenir.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden
Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının
Mevzuata Uygun Olarak
Hazırlanmasına İlişkin Bağımsız Sınırlı Denetçi Raporu



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 D: 57
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve ÜNLÜ Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

16 Temmuz 2021
İstanbul, Türkiye

INFINA
YAZILIM
UPG-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş. BİRİNCİ GYF 30 Haziran 2021 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

	TUTAR (TL)	GRUP %	TOPLAM %	FON TOPLAM DEĞERİ	47.912.005,00
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	49.418.420,00		102,17%	Toplam Pay Sayısı	100.000.000,000
1) Gayrimenkul Yatırımları	46.230.803,24	94,4	96,49	Dolaşımdaki Pay	53.125.373,00
a) Gayrimenkuller	46.087.898,00	99,69	96,19	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,00
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	142.900,24	0,31	0,3	Merkezdeki Pay Sayısı	46.874.627,00
i) Satış Vaadi	0,00			Fiyat	0,901867
ii) Net KDV Alacağı	0,00				
c) GYF Katılma Payları	0,00	0,00	0,00		
ç) GYO Sermaye Piyasası	0,00	0,00	0,00	Pay Sahibi Sayısı	1,00
d) Diğer	0,00	0,00	0,00	Günlük Yönetim Ücreti	2.624,95
2) Para ve Sermaye Piyasası	2.704.455,18	5,53	5,64	Dünkü Fiyat	0,882442
B. HAZIR DEĞERLER	323,85		0,00		
a) Kasa	0,00	0,00	0,00		
b) Bankalar	323,85	100,00	0,00		
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00		
C.ALACAKLAR	482.841,50		1,01		
a)Takastan Alacaklar Toplamı	0,00		0,00		
i) T1 Alacakları	0,00		0,00		
ii) T2 Alacakları	0,00		0,00		
iii) İleri Valörlü Takas Alacakları	0,00		0,00		
b) Diğer Alacaklar	482.841,50	100	1,01		
i) Diğer Alacaklar	482.841,50		1,01		
ii) Vergi Alacakları	0,00		0,00		
iii) Mevduat Alacakları	0,00		0,00		
iv) Temettu	0,00		0,00		
Ç. DİĞER VARLIKLAR					
D. BORÇLAR	-1.506.413,79		-3,14		
a) Takasa Borçlar	0,00	0,00	0,00		
i) T1 Borçları	0,00				
ii) T2 Borçları	0,00				
iii) İleri Valörlü Takas Borçları	0,00				
iv) İhbarlı FonPay Takas	0,00				
b) Yönetim Ücreti	-436.705,75	28,99	-0,91		
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00		
ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00		
d) Diğer Borçlar	-1.069.779,75	71,01	-2,26		
i) Diğer Borçlar	-1.061.879,75	70,49	-2,25		
ii) Denetim Reeskontu	-7.900,00	0,52	-0,02		
e) Kayda Alma Ücreti	0,00		0,00		
f) Krediler	0,00	0,00	0,00		
FON TOPLAM DEĞERİ	47.912.005,00				

UPG-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş.
BİRİNCİ GYF 30 Haziran 2021
TARİHLİ GÜNLÜK
RAPORUDUR

YATIRIMLAR	VADE TARİHİ	NOMİNAL DEĞER	DEĞERLEME RAPORU TARİHİ	REPO TEMİNAT TUTARI (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)	GRUP (%)	TOPLAM (FPD GÖRE)	TOPLAM (FTD GÖRE)
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI								
A.1.GAYRİMENKULLER								
SÖZL.NO: 552721/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	972.000,00	21/06/2021	1.238.000,00	1.238.000,00	3,00	3,00	2,68
SÖZL.NO: 552722/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	977.000,00	21/06/2021	1.267.000,00	1.267.000,00	3,00	3,00	2,74
SÖZL.NO: 552725/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	981.000,00	21/06/2021	1.267.000,00	1.267.000,00	3,00	3,00	2,74
SÖZL.NO: 552726/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	1.008.000,00	21/06/2021	1.326.000,00	1.326.000,00	3,00	3,00	2,87
SÖZL.NO: 552729/25- NİDA KULE 120,75 M2 2+1	22.04.2019	1.013.000,00	21/06/2021	1.326.000,00	1.326.000,00	3,00	3,00	2,87
SÖZL.NO: 552730/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.293.000,00	21/06/2021	1.648.000,00	1.648.000,00	4,00	3,00	3,56
SÖZL.NO: 552741/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.310.000,00	21/06/2021	1.686.000,00	1.686.000,00	4,00	4,00	3,65
SÖZL.NO: 552743/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.316.000,00	21/06/2021	1.686.000,00	1.686.000,00	4,00	4,00	3,65
SÖZL.NO: 552746/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.322.000,00	21/06/2021	1.725.000,00	1.725.000,00	4,00	4,00	3,73
SÖZL.NO: 552747/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.328.000,00	21/06/2021	1.725.000,00	1.725.000,00	4,00	4,00	3,73
SÖZL.NO: 552751/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.334.000,00	21/06/2021	1.725.000,00	1.725.000,00	4,00	4,00	3,73
SÖZL.NO: 552753/25- NİDA KULE 158,83 M2 3+1	22.04.2019	1.340.000,00	21/06/2021	1.763.000,00	1.763.000,00	4,00	4,00	3,81
SÖZL.NO: 552756/25- NİDA KULE 130,1 M2 2+1	22.04.2019	942.480,00	21/06/2021	1.062.160,00	1.062.160,00	2,00	2,00	2,22
SÖZL.NO: 552759/25- NİDA KULE 177,98 M2 3+1	22.04.2019	1.437.023,00	22/06/2021	1.423.823,00	1.423.823,00	3,00	3,00	2,97
SÖZL.NO: 552761/25- NİDA KULE 177,26 M2 3+1	22.04.2019	1.333.200,00	22/06/2021	1.437.920,00	1.437.920,00	3,00	3,00	3,00
SÖZL.NO: 552762/25- NİDA KULE 173,31 M2 3+1	22.04.2019	1.327.920,00	22/06/2021	1.360.480,00	1.360.480,00	3,00	3,00	2,84
SÖZL.NO: 552763/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22.04.2019	1.345.537,00	22/06/2021	1.399.218,00	1.399.218,00	3,00	3,00	2,92
SÖZL.NO: 552764/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22.04.2019	1.351.680,00	22/06/2021	1.399.200,00	1.399.200,00	3,00	3,00	2,92
SÖZL.NO: 552765/25- NİDA KULE 99,79 M2 2+1	22/06/2021	716.303,00	22/06/2021	812.221,00	812.221,00	2,00	2,00	1,70
SÖZL.NO: 552766/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22/06/2021	1.388.640,00	22/06/2021	1.597.200,00	1.597.200,00	4,00	3,00	3,33
SÖZL.NO: 552767/25- NİDA KULE 106,88 M2 2+1	22/06/2021	723.360,00	22/06/2021	870.320,00	870.320,00	2,00	2,00	1,82
SÖZL.NO: 552768/25- NİDA KULE 166,92 M2 3+1	22/06/2021	1.419.457,00	22/06/2021	1.485.458,00	1.485.458,00	3,00	3,00	3,10
SÖZL.NO: 552769/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/06/2021	1.050.720,00	22/06/2021	1.185.360,00	1.185.360,00	3,00	2,00	2,47
SÖZL.NO: 552770/25- NİDA KULE 137,7 M2 2+1	22/06/2021	1.023.457,00	22/06/2021	1.172.179,00	1.172.179,00	3,00	2,00	2,45
SÖZL.NO: 552771/25- NİDA KULE 127,09 M2 2+1	22/06/2021	1.019.903,00	22/06/2021	1.040.143,00	1.040.143,00	2,00	2,00	2,17
SÖZL.NO: 552772/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/06/2021	1.046.303,00	22/06/2021	1.185.341,00	1.185.341,00	3,00	2,00	2,47
SÖZL.NO: 552773/25- NİDA KULE 127,09 M2 2+1	22/06/2021	1.024.320,00	22/06/2021	1.040.160,00	1.040.160,00	2,00	2,00	2,17
SÖZL.NO: 552774/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/06/2021	1.041.023,00	22/06/2021	1.158.061,00	1.158.061,00	3,00	2,00	2,42

SÖZL.NO: 552775/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/06/2021	1.036.657,00	31.12.2020	1.158.099,00	1.158.099,00	3,00	2,00	2,42
SÖZL.NO: 552776/25- NİDA KULE 169,58 M2 3+1	22/06/2021	1.303.297,00	31.12.2020	1.571.701,00	1.571.701,00	3,00	3,00	3,28
SÖZL.NO: 552777/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/06/2021	1.022.543,00	31.12.2020	1.040.143,00	1.040.143,00	2,00	2,00	2,17
SÖZL.NO: 552778/25- NİDA KULE 138,11 M2 2+1	22/06/2021	1.026.960,00	31.12.2020	1.172.160,00	1.172.160,00	3,00	2,00	2,45
SÖZL.NO: 552779/25- NİDA KULE 127,46 M2 2+1	22/06/2021	1.018.177,00	31.12.2020	1.040.177,00	1.040.177,00	2,00	2,00	2,17
SÖZL.NO: 552780/25- NİDA KULE 169,77 M2 3+1	22/06/2021	1.305.937,00	31.12.2020	1.427.379,00	1.427.379,00	3,00	3,00	2,98
GRUP TOPLAMI		39.098.897,00			46.087.903,00	100,00	94,00	96,19
A.3.AKTİF %75 GM YOGUNLUKLU ANONİM ORTAKLIK								
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
GRUP TOPLAMI		39.098.897,00			46.087.903,00	100,00	94,00	96,19

YATIRIMLA R	DÖVİ Z CİNSİ	İHRA ÇCI KUR UM	VADE TARİHİ	VADEY E KALAN GÜN	NOMİNA L FAİZ ORANI	FAİZ ÖDE ME SAYI SI	NOMİNAL DEĞER	BİRİM ALIŞ FİYA TI	SATIN ALIŞ TARİHİ	BORSA SÖZLE ŞME NO	NET DÖNÜŞ TUTARI	GÜNL ÜK BR DEĞE R	TOPLAM DEĞER	GRUP (%)	TOPLA M (FPD GÖRE)	TOPLA M (FTD GÖRE)
TPP																
TPP			01/07/2021		19,65		2.704.455,18	100	30/06/2021		2.704.455,18	1	2.704.455,18	100,00	0,06	5,64
GRUP TOPLAMI							2.704.455,18						2.704.455,18	100,00	0,06	5,64