

**ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ**  
**Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**

Pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden  
portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının  
mevzuata uygun olarak  
hazırlanmasına ilişkin bağımsız sınırlı denetçi raporu

**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 2020 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına 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



Enre Çelik SMMM  
Sorumlu Denetçi

7 Ağustos 2020  
İstanbul, Türkiye

INFİNA YAZILIM  
UPG-ÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş. BİRİNCİ GYF 30 Haziran 2020 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORUDUR  
FON TOPLAM DEĞER TABLOSU

30/06/2020 20:23

|                                     | <u>TUTAR (TL)</u>    | <u>GRUP</u> | <u>FTD %</u>  | <u>FON TOPLAM DEĞERİ</u>       | <u>29.473.063,00</u>   |
|-------------------------------------|----------------------|-------------|---------------|--------------------------------|------------------------|
|                                     |                      | <u>%</u>    |               |                                |                        |
| <b>A. FON PORTFÖY DEĞERİ</b>        | <b>29.761.609,00</b> |             | <b>100,98</b> |                                |                        |
| 1) Gayrimenkul Yatırımları          | 29.637.580,00        |             | 100,56        | Toplam Pay Sayısı              | 100.000.000,000        |
| a) Gayrimenkuller                   | 29.637.580,00        | 100,00      | 100,56        | Dolaşımdaki Pay                | 43.783.671,000         |
| b) Gayrimenkule Dayalı Haklar       | 0,00                 | 0,00        | 0,00          | Kurucunun Elindeki Pay Sayısı  | 56.216.329,000         |
| i) Satış Vaadi                      | 0,00                 |             |               | Dolaşımdaki Pay Oranı          | % 43,78                |
| ii) Net KDV Alacağı                 | 0,00                 |             |               | <b><u>BİRİM PAY DEĞERİ</u></b> | <b><u>0,673152</u></b> |
| c) GYF Katılma Payları              | 0,00                 | 0,00        | 0,00          | Günlük Vergi                   |                        |
| ç) GYO Sermaye Piyasası             | 0,00                 | 0,00        | 0,00          | Günlük Yönetim Ücreti          | 1.614,91               |
| d) Diğer                            | 0,00                 | 0,00        | 0,00          | Bir Gün Önceki Fiyat           | 0,673190               |
| 2) Para ve Sermaye Piyasası         | 124.029,00           |             | 0,42          | Bir Gün Önceki Vergi           | 0,00                   |
| <b>B. HAZIR DEĞERLER</b>            | <b>1.343,00</b>      |             | <b>0,00</b>   | Getiri (%)                     | -0,005640              |
| a) Kasa                             | 0,00                 | 0,00        | 0,00          |                                |                        |
| b) Bankalar                         | 1.343,00             | 100,00      | 0,00          |                                |                        |
| c) Diğer Hazır Değerler             | 0,00                 | 0,00        | 0,00          |                                |                        |
| <b>C. ALACAKLAR</b>                 | <b>4.981,00</b>      |             | <b>0,02</b>   |                                |                        |
| a) Takastan Alacaklar Toplamı       | 0,00                 | 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                  | 4.981,00             |             | 0,02          |                                |                        |
| i) Diğer Alacaklar                  | 4.981,00             |             | 0,02          |                                |                        |
| ii) Vergi Alacakları                | 0,00                 |             | 0,00          |                                |                        |
| iii) Mevduat Alacakları             | 0,00                 |             | 0,00          |                                |                        |
| iv) Temettü                         | 0,00                 |             | 0,00          |                                |                        |
| <b>Ç. DİĞER VARLIKLAR</b>           |                      |             |               |                                |                        |
| <b>D. BORÇLAR</b>                   | <b>(294.870,00)</b>  |             | <b>-1,00</b>  |                                |                        |
| a) Takasa Borçlar                   | 0,00                 | 0,00        | 0,00          |                                |                        |
| i) T1 Borçları                      | 0,00                 |             |               |                                |                        |
| ii) T2 Borçları                     | 0,00                 |             |               |                                |                        |
| iii) İleri Valörlü Takas Borçları   | 0,00                 |             |               |                                |                        |
| iv) İhbarlı FonPay Takas            | 0,00                 |             |               |                                |                        |
| b) Yönetim Ücreti                   | (285.726,00)         | 96,90       | -0,97         |                                |                        |
| c) Ödenecek Vergi                   | 0,00                 | 0,00        | 0,00          |                                |                        |
| ç) İhtiyatlar                       | 0,00                 | 0,00        | 0,00          |                                |                        |
| d) Diğer Borçlar                    | (7.670,00)           | 3,10        | -0,03         |                                |                        |
| i) Diğer Borçlar                    | 0,00                 |             | 0,00          |                                |                        |
| ii) Denetim Reeskontu               | (7.670,00)           |             | -0,03         |                                |                        |
| e) Kayda Alma Ücreti                | (1.474,00)           | 0,50        | 0,00          |                                |                        |
| f) Krediler                         | 0,00                 | 0,00        | 0,00          |                                |                        |

UPG-GÜNLÜ PORT.YÖN. A.Ş. BİRİNCİ GYF 30 Haziran 2020 TARİHLİ GÜNLÜK RAPORDUR

| YATIRILAR                                 |          | AŞ TARİHİ     | AŞ MÜDLERİ (TL) | DEĞERLEME RAPORU TARİHİ | DEĞERLEME RAPORUNDA VERİLEN DEĞER (TL) | PORTFÖY DEĞERİ (TL) | GRUP M. FPD (%) | TOPLAM FPD DEĞERİ |
|-------------------------------------------|----------|---------------|-----------------|-------------------------|----------------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| AİGAVRİMENKUL YATIRIMLARI                 |          |               |                 |                         |                                        |                     |                 |                   |
| SÖZ. NO: 55272105- NİDAKULE 120,75 M2 2+1 | 22042019 | 686.890,00    | 22062020        | 670.742,00              | 670.742,00                             | 226                 | 2,25            | 228               |
| SÖZ. NO: 55272205- NİDAKULE 120,75 M2 2+1 | 22042019 | 690.426,00    | 22062020        | 675.102,00              | 675.102,00                             | 228                 | 2,27            | 229               |
| SÖZ. NO: 55272305- NİDAKULE 120,75 M2 2+1 | 22042019 | 693.240,00    | 22062020        | 679.971,00              | 679.971,00                             | 229                 | 2,28            | 231               |
| SÖZ. NO: 55272405- NİDAKULE 120,75 M2 2+1 | 22042019 | 712.320,00    | 22062020        | 702.040,00              | 702.040,00                             | 237                 | 2,35            | 238               |
| SÖZ. NO: 55272505- NİDAKULE 120,75 M2 2+1 | 22042019 | 715.866,00    | 22062020        | 706.400,00              | 706.400,00                             | 238                 | 2,37            | 240               |
| SÖZ. NO: 55272605- NİDAKULE 159,83 M2 3+1 | 22042019 | 913.720,00    | 22062020        | 864.544,00              | 864.544,00                             | 292                 | 2,90            | 293               |
| SÖZ. NO: 55272705- NİDAKULE 159,83 M2 3+1 | 22042019 | 917.255,00    | 22062020        | 870.273,00              | 870.273,00                             | 294                 | 2,92            | 295               |
| SÖZ. NO: 55272805- NİDAKULE 159,83 M2 3+1 | 22042019 | 921.508,00    | 22062020        | 876.563,00              | 876.563,00                             | 296                 | 2,94            | 297               |
| SÖZ. NO: 55272905- NİDAKULE 159,83 M2 3+1 | 22042019 | 925.746,00    | 22062020        | 882.281,00              | 882.281,00                             | 298                 | 2,96            | 299               |
| SÖZ. NO: 55273005- NİDAKULE 159,83 M2 3+1 | 22042019 | 929.986,00    | 22062020        | 887.999,00              | 887.999,00                             | 300                 | 2,98            | 301               |
| SÖZ. NO: 55273105- NİDAKULE 159,83 M2 3+1 | 22042019 | 934.426,00    | 22062020        | 894.289,00              | 894.289,00                             | 302                 | 3,01            | 303               |
| SÖZ. NO: 55273205- NİDAKULE 159,83 M2 3+1 | 22042019 | 938.465,00    | 22062020        | 900.006,00              | 900.006,00                             | 304                 | 3,02            | 305               |
| SÖZ. NO: 55273305- NİDAKULE 159,83 M2 3+1 | 22042019 | 942.706,00    | 22062020        | 905.725,00              | 905.725,00                             | 306                 | 3,04            | 307               |
| SÖZ. NO: 55273405- NİDAKULE 159,83 M2 3+1 | 22042019 | 946.946,00    | 22062020        | 911.442,00              | 911.442,00                             | 308                 | 3,06            | 309               |
| SÖZ. NO: 55273505- NİDAKULE 130,1 M2 2+1  | 22042019 | 756.840,00    | 22062020        | 775.604,00              | 775.604,00                             | 282                 | 2,61            | 283               |
| SÖZ. NO: 55273605- NİDAKULE 177,98 M2 3+1 | 22042019 | 1.153.974,00  | 22062020        | 1.048.219,00            | 1.048.219,00                           | 350                 | 3,54            | 356               |
| SÖZ. NO: 55273705- NİDAKULE 177,98 M2 3+1 | 22042019 | 1.070.600,00  | 22062020        | 1.024.209,00            | 1.024.209,00                           | 346                 | 3,44            | 348               |
| SÖZ. NO: 55273805- NİDAKULE 173,31 M2 3+1 | 22042019 | 1.066.380,00  | 22062020        | 1.007.624,00            | 1.007.624,00                           | 340                 | 3,39            | 342               |
| SÖZ. NO: 55273905- NİDAKULE 166,92 M2 3+1 | 22042019 | 1.090.506,00  | 22062020        | 889.967,00              | 889.967,00                             | 300                 | 2,89            | 302               |
| SÖZ. NO: 55274005- NİDAKULE 166,92 M2 3+1 | 22042019 | 1.085.440,00  | 22062020        | 896.561,00              | 896.561,00                             | 303                 | 3,01            | 304               |
| SÖZ. NO: 55274105- NİDAKULE 59,79 M2 2+1  | 22042019 | 575.214,00    | 22062020        | 580.166,00              | 580.166,00                             | 186                 | 1,95            | 197               |
| SÖZ. NO: 55274205- NİDAKULE 166,92 M2 3+1 | 22042019 | 1.115.120,00  | 22062020        | 932.216,00              | 932.216,00                             | 315                 | 3,14            | 317               |
| SÖZ. NO: 55274305- NİDAKULE 106,89 M2 2+1 | 22042019 | 580.890,00    | 22062020        | 605.825,00              | 605.825,00                             | 204                 | 2,04            | 205               |
| SÖZ. NO: 55274405- NİDAKULE 166,92 M2 3+1 | 22042019 | 1.139.866,00  | 22062020        | 964.475,00              | 964.475,00                             | 325                 | 3,24            | 327               |
| SÖZ. NO: 55274505- NİDAKULE 127,46 M2 2+1 | 22042019 | 843.760,00    | 22062020        | 745.641,00              | 745.641,00                             | 282                 | 2,80            | 283               |
| SÖZ. NO: 55274605- NİDAKULE 137,7 M2 2+1  | 22042019 | 821.866,00    | 22062020        | 820.925,00              | 820.925,00                             | 277                 | 2,76            | 279               |
| SÖZ. NO: 55274705- NİDAKULE 127,09 M2 2+1 | 22042019 | 819.014,00    | 22062020        | 724.707,00              | 724.707,00                             | 245                 | 2,44            | 246               |
| SÖZ. NO: 55274805- NİDAKULE 127,46 M2 2+1 | 22042019 | 840.214,00    | 22062020        | 768.817,00              | 768.817,00                             | 245                 | 2,44            | 247               |
| SÖZ. NO: 55274905- NİDAKULE 127,09 M2 2+1 | 22042019 | 822.560,00    | 22062020        | 724.718,00              | 724.718,00                             | 245                 | 2,43            | 246               |
| SÖZ. NO: 55275005- NİDAKULE 127,46 M2 2+1 | 22042019 | 835.974,00    | 22062020        | 736.453,00              | 736.453,00                             | 248                 | 2,48            | 250               |
| SÖZ. NO: 55275105- NİDAKULE 127,46 M2 2+1 | 22042019 | 832.466,00    | 22062020        | 741.064,00              | 741.064,00                             | 250                 | 2,49            | 251               |
| SÖZ. NO: 55275205- NİDAKULE 189,59 M2 3+1 | 22042019 | 1.046.596,00  | 22062020        | 995.951,00              | 995.951,00                             | 333                 | 3,31            | 335               |
| SÖZ. NO: 55275305- NİDAKULE 127,46 M2 2+1 | 22042019 | 821.134,00    | 22062020        | 722.228,00              | 722.228,00                             | 244                 | 2,43            | 245               |
| SÖZ. NO: 55275405- NİDAKULE 138,11 M2 2+1 | 22042019 | 824.680,00    | 22062020        | 818.394,00              | 818.394,00                             | 276                 | 2,75            | 278               |
| SÖZ. NO: 55275505- NİDAKULE 127,46 M2 2+1 | 22042019 | 817.626,00    | 22062020        | 790.700,00              | 790.700,00                             | 253                 | 2,52            | 255               |
| SÖZ. NO: 55275605- NİDAKULE 169,77 M2 3+1 | 22042019 | 1.046.706,00  | 22062020        | 997.055,00              | 997.055,00                             | 333                 | 3,32            | 335               |
| GRUP TOPLAMI                              |          | 31.868.696,00 |                 | 29.637.580,00           |                                        | 100,00              | 99,58           | 100,55            |