

**[UPG] - ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
ETF, Fund Financial Report
Unconsolidated
2020 - 2. 3 Monthly Notification**

General Information About Financial Statements

Independent Audit Company	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Limited
Audit Result	Positive

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Sorumlu Denetçi

7 Ağustos 2020

İstanbul, Türkiye

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 30.06.2020	Previous Period 31.12.2019
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
ASSETS			
Cash and cash equivalents	4	125.372	81.647
Other receivables	5	4.981	2.835
Other assets	7	29.637.580	26.344.511
Total assets		29.767.933	26.428.993
LIABILITIES			
Other Liabilites	5	294.870	461.505
TOTAL LIABILITIES (TOTAL VALUE - NET ASSET VALUE EXCLUDED)		294.870	461.505
TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE		29.473.063	25.967.488

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2020 - 30.06.2020	Previous Period 01.01.2019 - 30.06.2019	Current Period 3 Months 01.04.2020 - 30.06.2020	Previous Period 3 Months 01.04.2019 - 30.06.2019
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income					
PROFIT (LOSS)					
Interest Income	10	49.685	107.237		
Realized Gains (Losses) Relating to Financial Assets and Liabilities	10	0	0		
Unrealized Gains (Losses) Relating to Financial Assets And Liabilities	10	-314.708	-406.490		
OPERATING INCOME		-265.023	-299.253		
Management Fees	11	-287.149	-213.831		
Custody Fees	11	-14.038	-10.217		
Audit Fees	11	-26.845	-21.770		
Capital Market Board Fees	11	-4.169	-3.107		
Commission and Other Transaction Fees	11	-10.942	-19.067		
Other Expenses from Operating Activities	12	-16.258	-620		
OPERATING EXPENSES (-)		-359.401	-268.612		
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-624.424	-567.865		
NET PROFIT (LOSS)		-624.424	-567.865		
OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
INCREASE (DECREASE) IN TOTAL VALUE / NET ASSET VALUE		-624.424	-567.865		

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2020 - 30.06.2020	Previous Period 01.01.2019 - 30.06.2019
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		-4.086.250	-3.885.097
Net Current Profit (Loss)		-624.424	-567.865
ADJUSTMENTS TO RECONCILE PROFIT (LOSS)		265.023	299.253
Adjustments For Interest Income And Expense		-49.685	-107.237
Adjustments for fair value losses (gains)		314.708	406.490
CHANGES IN WORKING CAPITAL		-3.461.850	-3.317.225
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-2.146	
Adjustments for increase (decrease) in payables		-166.635	-115.940
Other Adjustments for other increase (decrease) in working capital		-3.293.069	-3.201.285
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATIONS		-3.821.251	-3.585.837
Interest received		49.709	107.230
Other inflows (outflows) of cash		-314.708	-406.490
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		4.129.999	3.764.582
Cash inflows from fund unit issue	8	4.129.999	3.764.582
Cash Outflows Arising from Fund Unit Repayments	8	0	0
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		43.749	-120.515
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		43.749	-120.515
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	4	81.623	188.381
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	4	125.372	67.866

Statement of Change in Total Value/Net Asset Value

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2020 - 30.06.2020	Previous Period 01.01.2019 - 30.06.2019
Statement of Change in Total Value/Net Asset Value			
TOTAL VALUE/NET ASSET VALUE AT BEGINNING OF PERIOD		25.967.488	19.069.157
Increase (Decrease) In Total Value/Net Asset Value	8	-624.424	-567.865
Fund Unit Issues (+)	8	4.129.999	3.764.582
TOTAL VALUE/ NET ASSET VALUE AT END OF PERIOD		29.473.063	22.265.874