

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
İkinci 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 Denetim Raporu

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci 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. İkinci 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 İlişkin 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul 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 İlişkin 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 Anonim Şirketi
A member firm of Ernst&Young Global Limited



Aykut Üşenti, SMMM
Sorumlu Denetçi

18 Şubat 2025
İstanbul, Türkiye

31 / 12 / 2024 Tarihli (198 UG2) Fon Toplam Değer Raporu

	TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)		TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	173.511.806,49		120,94%		FON TOPLAM DEĞERİ	143.464.274,87	
(MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)	173.511.806,40		120,94%		Toplam Pay Sayısı	100.000.000,00	
1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	154.142.200,00	88,84	107,44		Dolaşımdaki Pay Sayısı	24.826.616,00	
a)Gayrimenkuller	153.785.000,00	99,77	107,19		Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,00	
b)Gayrimenkule Dayalı Haklar	357.200,00	0,23	0,25		Merkezdeki Pay Sayısı	75.173.384,00	
c)GYF Katılma Payları	0,00	0	0		Fiyat	5,778648	
ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları	0,00	0	0		(VOB AçıkPozisyon)	0,00	0,00%
d)Diğer	0,00	0	0		Pay Sahibi Sayısı	2,00	
2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	19.369.606,49	11,16	13,5		Günlük Yönetim Ücreti	1.768,91	
B. HAZIR DEĞERLER	9.361,63		0,01%		Dünkü Fiyat	6,306633	-08.37189987%
a) Kasa	0,00	0,00%	0,00%				
b) Bankalar	9.361,63	100,00%	0,01%				
i) TL Hesaplar	9.361,63	100,00%	0,01%				
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0,00		0,00%				
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0,00	0,00%	0,00%				
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00%	0,00%				
C. ALACAKLAR	0,00		0,00%				
a) Takastan Alacaklar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takastan Alacaklar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Takastan BPP Alacakları	0,00	0,00%	0,00%				
1)Elektrik-Su Vb. Depozito Alacakları	0,00	0	0				
2)Diğer Alacaklar	0,00	0	0				
3)Sermaye Blokaj Hesabı	0,00	0	0				
4)İndirilecek KDV %8 (Diğer)	0,00	0	0				
5)İndirilecek KDV %18 (Diğer)	0,00	0	0				
6)Diğer	0,00	0	0				
d) Diğer Alacaklar	0,00	0,00%	0,00%				
D. DİĞER VARLIKLAR	0,00		0,00%				
E. BORÇLAR	30.056.893,25		-20,95%				
a) Takasa Borçlar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takasa Borçlar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Yönetim Ücreti	232.462,51	0,77%	-0,16%				
d) Ödenecek Vergi	0,00	0,00%	0,00%				
e) İhtiyatlar	0,00	0,00%	0,00%				
f) Krediler	0,00	0,00%	0,00%				
g) Diğer Borçlar	29.824.430,74	99,23%	-20,79%				
i) Denetim Ücreti	185.709,08	0,62%	-0,13%				
ii) İlan Giderleri	0,00	0,00%	0,00%				
iii) Noter Masrafı	0,00	0,00%	0,00%				
iv) İhraç İzin Gideri	0,00	0,00%	0,00%				
v) Takas Saklama Komisyonu	0,00	0,00%	0,00%				
vi) Diğer	29.638.721,66	98,61%	-20,66%				
F. M.D.Düşüş Karşılığı	0,00		0,00%				
FON TOPLAM DEĞERİ	143.464.274,87						

31 / 12 / 2024 Tarihli (198 UG2) Fon Portföy Raporu																				
Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Deger / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutar	Günlük Birim Deger	Günlük Kur	Toplam Deger	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	VKG	Stok Depo
A.1. GAYRİMENKULLER																				
GAYRİMENKULLER																				
		29/09/2017	M4-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:48			5.409.739,00		19/11/2024			48.554.000,00			48.554.000,00	31,57%	28,04%	33,84%			
		29/09/2017	M5-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:49			3.618.865,00		19/11/2024			32.308.000,00			32.308.000,00	21,01%	18,66%	22,52%			
		29/09/2017	M7-Maslak 42 Blok No: Ofis 3 BB No:92			10.767.104,00		19/11/2024			72.923.000,00			72.923.000,00	47,42%	42,11%	50,83%			
ARA GRUP TOPLAMI														153.785.000,00		88,81%	107,19%			
GRUP TOPLAMI														153.785.000,00		88,81%	107,19%			
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																				
DEVREMÜLK İRTİFAKI																				
İNTİFA HAKKI																				
ÜST HAKKI																				
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																				
A.3. Aktif top. d. olarak en az %75i gayrimenkul yatırımlarından oluşan a.o. payları																				
A.4. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI																				
A.5. GYF KATILMA PAYLARI																				
A.6. GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI																				
A.7. DİĞER																				
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																				
B.HİSSE SENEDİ																				
C.BORÇLANMA SENETLERİ																				
D.KATILMA BELGESİ																				
	ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	UP2				150.000,00	1,393323	31/12/2024				2,165039	1	324.755,85	1,78%	0,19%	0,23%	SRB		0
	ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	UPP				4.952.636,00	3,519257	31/12/2024				3,622702	1	17.941.924,34	98,22%	10,36%	12,51%	SRB		0
GRUP TOPLAMI						5.102.636,00								18.266.680,19		10,55%	12,73%			
E.OPSİYON İŞLEMLER																				
F.YABANCI HİSSE																				
G.SATIM VAADİYLE ALIM																				
H.TERS REPO																				
I.KATILIM HESABI																				
J.VADELİ MEVDUAT																				
K.KIYMETLİ MADEN																				
L.YABANCI TAHVİL																				
M.BORSA PARA PİYASASI																				
	TPP	02/01/2025		48,55%		1.102.926,30	100	31/12/2024	0,00%			100,26603	1	1.102.926,30	100,00%	0,64%	0,77%	SRB		2
GRUP TOPLAMI						1.102.926,30								1.102.926,30		0,64%	0,77%			
N.VARANT İŞLEMLERİ																				
O.TEMİNAT İŞLEMLERİ																				
P.SWAP																				
R.EUROBOND REPO																				
FON PORTFÖY DEĞERİ						6.205.562,30					0			173.154.606,49			120,70%		0,000127	
DÖVİZ BAKİYELERİ			TRY			9.361,63	1	01/01/2025					1	9.361,63	100,00%	0,01%	0,01%	SRB		0
GRUP TOPLAMI						9.361,63								9.361,63		0,01%	0,01%			