

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**30.06.2022 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİYAT RAPORUNA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PAY FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ
TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT
RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kurucu Yönetim Kurulu'na

Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonunun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30.12.2013 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 30.06.2022 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30.12.2013 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 Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy A.Ş.’ (“Kurucu”) bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

İstanbul, 26 Temmuz 2022

İtimat Bağımsız Denetim A.Ş

Aydın Dede
Sorumlu Denetçi



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİYAT RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1. FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU

YATIRIMLAR	İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Birim Alış Tarihi	İç Konto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
A.1. GAYRİMENKULLER																	
GAYRİMENKULLER																	
		01.01.2021	METROPOL A			29.385.000,00		31.12.2021			58.135.000,00			58.135.000,00	5,72%	5,72%	5,72
		01.01.2021	MSLK 1453 A			2.014.365,80		31.12.2021			9.650.000,00			9.650.000,00	0,50%	0,50%	0,50
		01.01.2021	MSLK 1453 B			306.930,021.63		31.12.2021			931.934.401,00			931.934.401,00	91,73%	91,73%	91,82
		01.01.2021	MSLK 1453 C			3.708.588,72		31.12.2021			13.055.000,00			13.055.000,00	1,28%	1,28%	1,28
		01.01.2021	MSLK 1453 T1- 41			2.093.425,37		31.12.2021			6.965.000,00			6.965.000,00	0,68%	0,68%	0,68
ARA GRUP TOPLAMI											1.015.739.401,00			1.015.739.401,00		99,98%	100,14
GRUP TOPLAMI											1.015.739.401,00			1.015.739.401,00		99,98%	100,14
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI BAĞLAR																	
ÜST BAĞLI																	
İHTİFA İHAFLİ																	
DEPREMLİK İHTİFA																	
A.3. GAYRİMENKULLERE DAYALI BAĞLAR																	
A.3.1. Aktif Yapı, 4. olarak anılan %750 gayrimenkul yatırımlarından oluşan a.o. payları																	
A.4. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI																	
A.5. GYF KATILMA PAYLARI																	
A.6. GYO SERMAYE YATIRIM ARACI LARI																	
A.7. DİĞER YATIRIMLARI																	
A.8. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																	
DİĞER YATIRIMLAR																	
B. HİSSE SENEDİ																	
C. BORÇLANMA SENEDLERİ																	
D. KATILMA BELGESİ																	
E. OPSİYON İŞLEMLERİ																	
F. YABANCI HİSSE																	
G. TERS REPO																	
H. KATILIM HESABI																	
I. VADELİ MEVDUAT																	
VADELİ TL MEVDUATI																	
KUVEYT Türk KATILIM BANKASI		01.07.2022	TRY Mevduat	13,00%		152.930,79	100	30.06.2022	0,00%			100,035617	1	152.985,26	100,00%	0,02%	0,02
ARA GRUP TOPLAMI						152.930,79								152.985,26		0,02%	0,02
GRUP TOPLAMI						152.930,79								152.985,26		0,02%	0,02
J. TAHVİTLİ NADEN																	
K. YABANCI TAHVİL																	
L. BORSA PARA PİYASASI																	
M. PARANT İŞLEMLERİ																	
N. TEMİNAT İŞLEMLERİ																	
O. SWAP																	
P. EURO BOND REPO						152.930,79					0			1.015.892.386,26			100,15
FON PORTFÖY DEĞERİ						4.321,96	1	30.06.2022				1		4.321,96	4,42%	0,00%	0
DÖVİZ BAĞLAVELERİ			TRY USD			5.609,01	0	24.06.2022				16.661,4	1	93.453,96	95,58%	0,01%	0,01
GRUP TOPLAMI						9.930,97								97.775,92		0,01%	0,01



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
UFUK KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30.06.2022 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİYAT RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

2. TOPLAM DEĞER TABLOSU

MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ	TUTARI(TL)	Grup (%)	Toplam (%)		TUTARI(TL)	Grup (%)	Toplam (%)
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	1.015.892.386,26				1.014.326.336,53		
1) Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	1.015.739.401,00	99,98%	100,15%		500.000.000,000		
a) Gayrimenkul Yatırımları	1.015.739.401,00	100,00%	100,14%		356.614.959,000		
b) Gayrimenkul Davalı Haklar	0	0,00%	0,00%		0,000		
c) GYF Katılma Payları	0	0,00%	0,00%		143.385.041,000		
d) GYO Sermaye Piyasası Araçları	0	0,00%	0,00%		Fiyat		
e) Diğer	0	0,00%	0,00%		2.844.318		
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	152.985,26	0,02%	0,02%		(VOB Açık Pozisyon)		0,00%
B. HAZİR DEĞERLER	97.775,92				Pay Sahibi Sayısı		0
a) Bankalar	97.775,92	100,00%	0,01%		Günlük Yönetim Ücreti		4.398,00
b) TL Hesaplar	4.321,96	4,42%	0,00%		Dünkü Fiyat		2.844,31
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	93.453,96	95,58%	0,01%				
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0	0,00%	0,00%				
c) Diğer Hazır Değerler	0	0,00%	0,00%				
C. ALACAKLAR	9.794.553,49						
Takaslan Alacaklar T1	0	0,00%	0,97%				
Takaslan Alacaklar T2	0	0,00%	0,00%				
Diger Alacaklar	9.794.553,49	100,00%	0,97%				
1) Varlık Finansman Fonundan Alacaklar	0	0,00%	0,00%				
2) İndirilecek KDV %1	0	0,00%	0,00%				
3) Devreden İndirilecek KDV %18	0	0,00%	0,00%				
4) Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	0	0,00%	0,00%				
5) Kasıntı Yoluyla Ödenen Vergiler	0	0,00%	0,00%				
6) Devreden İndirilecek KDV %1	4.341.490,88	44,33%	0,43%				
7) İndirilecek KDV %8	0	0,00%	0,00%				
8) İndirilecek KDV %18	0,89	0,00%	0,00%				
9) Diğer	5.453.061,72	55,67%	0,54%				
D. DİĞER VARLIKLAR	295.260,24						
Diger Varliklar	295.260,24	100,00%	0,03%				
E. BORÇLAR	11.753.639,38						
Takasa Borçlar T1	0	0,00%	-1,16%				
1) Avrulan Karşılık	0	0,00%	0,00%				
2) Diğer	0	0,00%	0,00%				
Takasa Borçlar T2	0	0,00%	0,00%				
Yönetim Ücreti	400.218,00	3,41%	-0,04%				
Ödenecek Vergi	0	0,00%	0,00%				
İhtivaatlar	0	0,00%	0,00%				
Diger Borclar	11.353.421,38	96,59%	-1,12%				
1) Denetim Ücreti	0	0,00%	0,00%				
2) Yönetim Saklama Komisyonu	41.778,43	0,36%	0,00%				
3) Ödenecek SPK kayda alma ücreti	50.716,29	0,43%	-0,01%				
4) Noter Masrafları	0	0,00%	0,00%				
5) İlan Giderleri	0	0,00%	0,00%				
6) Diğer	11.260.926,66	95,81%	-1,11%				
F. M.D. Düşüş Karşılığı	0		0,00%				
FON TOPLAM DEĞERİ	1.014.326.336,53						

