

# **ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ**

## **Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**1 Ocak-30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara  
hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız  
sınırlı denetçi raporu**

## 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 2022 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 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 2022 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



Daniya Harman SMMM  
Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2022  
İstanbul, Türkiye

## ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla

### Finansal Durum Tablosu

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

|                                                                         |                        | Bağımsız Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                         | Dipnot<br>referansları | 30 Haziran 2022                          | 31 Aralık 2021                   |
| <b>Varlıklar</b>                                                        |                        |                                          |                                  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                               | 4                      | 1.165                                    | 1.413                            |
| Borsa Para Piyasası Alacakları                                          | 4                      | 592.301                                  | 6.025.901                        |
| Diğer Alacaklar                                                         | 5                      | 341.152                                  | 118.700                          |
| Diğer Varlıklar                                                         | 7                      | 59.802.000                               | 57.409.968                       |
| <b>Toplam Varlıklar (A)</b>                                             |                        | <b>60.736.618</b>                        | <b>63.555.982</b>                |
| <b>Yükümlülükler</b>                                                    |                        |                                          |                                  |
| Diğer Borçlar                                                           | 5                      | 669.821                                  | 1.050.078                        |
| <b>Toplam yükümlülükler (Toplam değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)</b> |                        | <b>669.821</b>                           | <b>1.050.078</b>                 |
| <b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)</b>                            |                        | <b>60.066.797</b>                        | <b>62.505.904</b>                |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu****1 Ocak - 30 Haziran 2022 Hesap Dönemine Ait****Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

|                                                                          |                             | <b>Bağımsız Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> | <b>Bağımsız Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                          | <b>Dipnot<br/>referansı</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2022</b>               | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2021</b>               |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                              |                             |                                                   |                                                   |
| Faiz Gelirleri                                                           | 10                          | 312.099                                           | 88.266                                            |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin<br>Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)   | 10                          | -                                                 | 1.754.388                                         |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin<br>Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar) | 10                          | 1.253.411                                         | 1.114.364                                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                       |                             | 454.091                                           | 658.489                                           |
| <b>Esas Faaliyet Gelirleri</b>                                           |                             | <b>2.019.601</b>                                  | <b>3.615.507</b>                                  |
| Yönetim Ücretleri                                                        | 11                          | (618.121)                                         | (436.669)                                         |
| Saklama Ücretleri                                                        | 11                          | (31.500)                                          | (25.787)                                          |
| Denetim Ücretleri                                                        | 11                          | (26.344)                                          | (21.185)                                          |
| Danışmanlık Ücretleri                                                    | 11                          | (32.000)                                          | (114.768)                                         |
| Kurul ücretleri                                                          | 11                          | (6.182)                                           | (4.579)                                           |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri                                        | 11                          | (13.227)                                          | (3.323)                                           |
| Vergi, Resim, Harç Giderleri                                             | 11                          | (17.165)                                          | (104.052)                                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                       | 12                          | (214.171)                                         | (82.340)                                          |
| <b>Esas Faaliyet Giderleri</b>                                           |                             | <b>(958.710)</b>                                  | <b>(792.703)</b>                                  |
| <b>Esas Faaliyet Kar/(Zararı)</b>                                        |                             | <b>1.060.891</b>                                  | <b>2.822.804</b>                                  |
| <b>Finansman Giderleri</b>                                               |                             | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                                          |
| <b>Net Dönem Karı/(Zararı) (A)</b>                                       |                             | <b>1.060.891</b>                                  | <b>2.822.804</b>                                  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                        |                             |                                                   |                                                   |
| <b>Diğer kapsamlı gelir (B)</b>                                          |                             | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                                          |
| <b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK<br/>DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)</b>        |                             | <b>1.060.891</b>                                  | <b>2.822.804</b>                                  |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu****1 Ocak - 30 Haziran 2022 Dönemine Ait****Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu**

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

|                                                      |                                | <b>Bağımsız<br/>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> | <b>Bağımsız<br/>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                      | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Haziran<br/>2022</b>                | <b>1 Ocak-<br/>30 Haziran<br/>2021</b>                |
| <b>1 Ocak itibarıyla</b>                             |                                |                                                       |                                                       |
| <b>Toplam değeri/net varlık değeri (dönem başı)</b>  |                                | <b>62.505.904</b>                                     | <b>41.794.071</b>                                     |
| Toplam değerinde/net varlık değerinde artış/(azalış) | 8                              | 1.060.891                                             | 2.822.804                                             |
| Katılma payı ihraç tutarı (+)                        | 8                              | -                                                     | 3.295.130                                             |
| Katılma payı iade tutarı (-)                         |                                | (3.499.998)                                           | -                                                     |
| <b>30 Haziran tarihi itibarıyla</b>                  |                                |                                                       |                                                       |
| <b>Toplam değeri/net varlık değeri (dönem sonu)</b>  |                                | <b>60.066.797</b>                                     | <b>47.912.005</b>                                     |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu****1 Ocak - 30 Haziran 2022 Dönemine Ait****Nakit Akış Tablosu**

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

|                                                                                                                |                        | Bağımsız Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                                                                | Dipnot<br>referansları | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022              | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021              |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                              |                        | <b>(1.933.850)</b>                       | <b>(684.575)</b>                         |
| <b>Net dönem karı/zararı</b>                                                                                   |                        | <b>1.060.891</b>                         | <b>2.822.804</b>                         |
| <b>Net dönem karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                 |                        | <b>(1.565.510)</b>                       | <b>(1.202.630)</b>                       |
| Faiz gelir ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                 |                        | (312.099)                                | (88.266)                                 |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler                                                |                        | (1.253.411)                              | (1.114.364)                              |
| Kar/zarar mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                                                    |                        | -                                        | -                                        |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                             |                        | <b>(2.994.741)</b>                       | <b>(3.505.969)</b>                       |
| Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler                                                               |                        | (222.452)                                | (259.866)                                |
| Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                                  |                        | (380.257)                                | 887.983                                  |
| Diğer varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                          |                        | (2.392.032)                              | (4.134.086)                              |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                               |                        | <b>(3.499.360)</b>                       | <b>(1.885.795)</b>                       |
| Alınan temettü                                                                                                 |                        | -                                        | -                                        |
| Alınan faiz                                                                                                    |                        | 312.099                                  | 88.266                                   |
| Faiz ödemeleri                                                                                                 |                        | -                                        | -                                        |
| Diğer nakit girişleri/çıkışları                                                                                |                        | 1.253.411                                | 1.112.954                                |
| <b>B. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                            |                        | <b>(3.499.998)</b>                       | <b>3.295.130</b>                         |
| Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit                                                                   | 8                      | -                                        | 3.295.130                                |
| Katılma payı iadeleri için ödenen nakit                                                                        | 8                      | (3.499.998)                              | -                                        |
| <b>Finansman faaliyetlerden net nakit akışları</b>                                                             |                        | <b>(3.499.998)</b>                       | <b>3.295.130</b>                         |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki nakit artış/azalış (A+B)</b> |                        | <b>(5.433.848)</b>                       | <b>2.610.555</b>                         |
| <b>C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>                          |                        | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                 |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerinde net artış/azalış (A+B+C)</b>                                                   |                        | <b>(5.433.848)</b>                       | <b>2.610.555</b>                         |
| <b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                 | <b>4</b>               | <b>6.027.314</b>                         | <b>92.769</b>                            |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>                                                          | <b>4</b>               | <b>593.466</b>                           | <b>2.703.324</b>                         |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

### 30 Haziran 2022 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 2022 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 2022 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 ("KGK") 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.

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını erteleme beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından 29 Temmuz 2022 tarihinde onaylanmıştır.

**30 Haziran 2022 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)**

**2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

**Uygulanan Muhasebe Standartları (devamı)**

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.

**2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler**

Uygulanan değerleme 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:**

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

**TFRS 3 Değişiklikleri – 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, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

**TMS 16 Değişiklikleri - 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. 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 uygulanabilmektedir.

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

**30 Haziran 2022 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):**

**TMS 37 Değişiklikleri - 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 bu 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 getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

**Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek 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.
- Söz konusu değişikliğin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**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 Fon tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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.

Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**30 Haziran 2022 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):**

**TMS 37 Değişiklikleri - 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 bu 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 getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

**Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek 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.
- Söz konusu değişikliğin Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**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 Fon tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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.

Fon söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**30 Haziran 2022 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 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.

Standart Fon için geçerli değildir ve Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

Ocak 2021’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 değişikliğin Fon’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**30 Haziran 2022 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):**

**TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişiklik Fon'un için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**30 Haziran 2022 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 2022 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla değerlendirilir.
  - Fon katılma payları, değerleme 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 değerleme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- Değerleme 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 değerleme 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.



**30 Haziran 2022 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, ilişkideki 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.

**30 Haziran 2022 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.

**30 Haziran 2022 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.

**30 Haziran 2022 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 2022 tarihi itibarıyla verilen teminatları bulunmamaktadır.

**30 Haziran 2022 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 2022 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

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 değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

###### 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

|                                        | 30 Haziran 2022 | 31 Aralık 2021   |
|----------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b> |                 |                  |
| Bankalar <sup>(1)</sup>                | 1.165           | 1.413            |
| Takasbank BPP                          | 592.301         | 6.025.901        |
| <b>Toplam</b>                          | <b>593.466</b>  | <b>6.027.314</b> |

<sup>(1)</sup> 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bankalar hesabında sınıflanan 1.165 TL saklayıcı kuruluş olan Türkiye İş Bankası A.Ş.'de vadesiz hesapta bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 1.413 TL Türkiye İş Bankası A.Ş. vadesiz hesap).

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 2022 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 2022 itibarıyla takas alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Fon'un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

|                        | 30 Haziran 2022 | 31 Aralık 2021 |
|------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Diğer Alacaklar</b> |                 |                |
| KDV Alacakları         | 341.152         | -              |
| Diğer Alacaklar (*)    | -               | 118.700        |
| <b>Toplam</b>          | <b>341.152</b>  | <b>118.700</b> |

(\*) 31 Aralık 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                               | 30 Haziran 2022 | 31 Aralık 2021   |
|-------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Diğer Borçlar</b>          |                 |                  |
| Yönetim Ücreti <sup>(1)</sup> | 618.121         | 953.218          |
| Diğer                         | 51.700          | 96.860           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>669.821</b>  | <b>1.050.078</b> |

(1) 30 Haziran 2022 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.

#### 6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

## ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

### 30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

#### 7. DİĞER VARLIKLAR

Fon'un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, diğer varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                              | 30 Haziran 2022   | 31 Aralık 2021    |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller <sup>(1)</sup> | 59.802.000        | 57.409.968        |
| <b>Toplam</b>                                | <b>59.802.000</b> | <b>57.409.968</b> |

<sup>(1)</sup> 30 Haziran 2022 itibarıyla 22 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeridir.

| 30 Haziran 2022         |                   |                   |                               |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
|                         | Maliyet           | Piyasa değeri     | Kayıtlı değeri <sup>(1)</sup> |
| Gayrimenkul Yatırımları | 28.322.833        | 59.802.000        | 59.802.000                    |
| <b>Toplam</b>           | <b>28.322.833</b> | <b>59.802.000</b> | <b>59.802.000</b>             |

| 30 Haziran 2022         |                   |                   |                               | 31 Aralık 2021    |                   |                               |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
|                         | Maliyet           | Piyasa değeri     | Kayıtlı değeri <sup>(1)</sup> | Maliyet           | Piyasa değeri     | Kayıtlı değeri <sup>(1)</sup> |
| Gayrimenkul Yatırımları | 28.322.833        | 59.802.000        | 59.802.000                    | 27.168.979        | 57.409.968        | 57.409.968                    |
|                         | <b>28.322.833</b> | <b>59.802.000</b> | <b>59.802.000</b>             | <b>27.168.979</b> | <b>57.409.968</b> | <b>57.409.968</b>             |

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

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 2022                                                     |                   |                                |                         |                           |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
|                                                                     | Değerleme yöntemi | Değerleme şirketi              | Değerleme raporu tarihi | Değerlenmiş tutar (TL)    |
| Nidapark Küçükyalı Projesi'nde konumlanması planlanan 22 adet konut | Pazar Yaklaşımı   | Galata Taşınmaz Değerleme A.Ş. | 31 Aralık 2021          | 59.802.000 <sup>(1)</sup> |
| <b>Toplam</b>                                                       |                   |                                |                         | <b>59.802.000</b>         |

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

| 31 Aralık 2021                                                      |                   |                                |                         |                           |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
|                                                                     | Değerleme yöntemi | Değerleme şirketi              | Değerleme raporu tarihi | Değerlenmiş tutar (TL)    |
| Nidapark Küçükyalı Projesi'nde konumlanması planlanan 36 adet konut | Pazar Yaklaşımı   | Galata Taşınmaz Değerleme A.Ş. | 31 Aralık 2021          | 57.409.968 <sup>(1)</sup> |
| <b>Toplam</b>                                                       |                   |                                |                         | <b>57.409.968</b>         |

<sup>(1)</sup> Fon, Nidapark Küçükyalı projesi için anlaşma bedeli üzerinden ödeme planı doğrultusunda ödenen kısmı diğer varlıklar altında sınıflamaktadır.



**ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu****30 Haziran 2022 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)**

| <b>Birim pay değeri</b>                                                   | <b>30 Haziran 2022</b>              | <b>31 Aralık 2021</b>                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Toplam değer / Net varlık değeri (TL)                                     | 60.066.797                          | 62.505.904                            |
| Dolaşımdaki pay sayısı (Adet)                                             | 31.717.865                          | 33.563.156                            |
| Birim pay değeri (TL)                                                     | 1,8938                              | 1,8623                                |
| <b>Katılma belgeleri hareketleri</b>                                      | <b>30 Haziran 2022<br/>adet</b>     | <b>30 Haziran 2021<br/>tutar (TL)</b> |
| Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı                                      | 20.226.578                          | 49.236.940                            |
| Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı                               | -                                   | 3.888.433                             |
| Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı                           | (3.499.999)                         | -                                     |
| <b>Toplam</b>                                                             | <b>16.726.579</b>                   | <b>53.125.373</b>                     |
| <b>Katılma belgeleri hareketleri</b>                                      | <b>30 Haziran 2022<br/>adet</b>     | <b>30 Haziran 2021<br/>tutar (TL)</b> |
| Dönem başında dolaşımdaki pay sayısı                                      | 33.563.156                          | 37.747.879                            |
| Dönem içinde satılan katılma belgesi sayısı                               | -                                   | 6.035.792                             |
| Dönem içinde geri alınan katılma belgesi sayısı                           | (1.845.291)                         | -                                     |
| <b>Toplam</b>                                                             | <b>31.717.865</b>                   | <b>43.783.671</b>                     |
|                                                                           | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran 2022</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Haziran 2021</b>   |
| <b>1 Ocak itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)</b>     | <b>62.505.904</b>                   | <b>41.794.071</b>                     |
| Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış/(Azalış)                      | 1.060.891                           | 2.822.804                             |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                                             | -                                   | 3.295.130                             |
| Katılma Payı İade Tutarı (-)                                              | (3.499.998)                         | -                                     |
| <b>30 Haziran itibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)</b> | <b>60.066.797</b>                   | <b>47.912.005</b>                     |

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

**30 Haziran 2022 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**

|                                                            | <b>30 Haziran 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri | 60.066.797             | 62.505.904            |
| Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri           | 60.066.797             | 62.505.904            |
| <b>Fark</b>                                                | -                      | -                     |

**10. HASILAT**

|                                                                                     | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2021</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Esas faaliyet gelirleri</b>                                                      |                                     |                                     |
| Faiz Gelirleri                                                                      | 312.099                             | 88.266                              |
| Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(zarar)                  | -                                   | 1.754.388                           |
| Finansal Varlık ve Yükümlölöklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(zarar) <sup>(1)</sup> | 1.253.411                           | 1.114.364                           |
| Diğer gelirler                                                                      | 454.091                             | 658.489                             |
| <b>Toplam</b>                                                                       | <b>2.019.601</b>                    | <b>3.615.507</b>                    |

**11. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Fon'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, aşağıdaki gibidir;

|                                    | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2021</b> |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Niteliklerine göre giderler</b> |                                     |                                     |
| Yönetim Ücretleri                  | 618.121                             | 436.669                             |
| Danışmanlık Ücretleri              | 32.000                              | 114.768                             |
| Vergi, Resim, Harç Giderleri       | 17.165                              | 104.052                             |
| Saklama Ücretleri                  | 31.500                              | 25.787                              |
| Denetim Ücretleri                  | 26.344                              | 21.185                              |
| Kurul Ücretleri                    | 6.182                               | 4.579                               |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri  | 13.227                              | 3.323                               |
| <b>Toplam</b>                      | <b>744.539</b>                      | <b>710.363</b>                      |

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

**30 Haziran 2022 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**

|                                                            | <b>30 Haziran 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri | 60.066.797             | 62.505.904            |
| Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri           | 60.066.797             | 62.505.904            |
| <b>Fark</b>                                                | -                      | -                     |

**10. HASILAT**

|                                                                                     | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2021</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Esas faaliyet gelirleri</b>                                                      |                                     |                                     |
| Faiz Gelirleri                                                                      | 312.099                             | 88.266                              |
| Finansal Varlık ve Yükümlülöklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(zarar)                  | -                                   | 1.754.388                           |
| Finansal Varlık ve Yükümlölöklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(zarar) <sup>(1)</sup> | 1.253.411                           | 1.114.364                           |
| Diğer gelirler                                                                      | 454.091                             | 658.489                             |
| <b>Toplam</b>                                                                       | <b>2.019.601</b>                    | <b>3.615.507</b>                    |

**11. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Fon'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, aşağıdaki gibidir;

|                                    | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Haziran 2021</b> |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Niteliklerine göre giderler</b> |                                     |                                     |
| Yönetim Ücretleri                  | 618.121                             | 436.669                             |
| Danışmanlık Ücretleri              | 32.000                              | 114.768                             |
| Vergi, Resim, Harç Giderleri       | 17.165                              | 104.052                             |
| Saklama Ücretleri                  | 31.500                              | 25.787                              |
| Denetim Ücretleri                  | 26.344                              | 21.185                              |
| Kurul Ücretleri                    | 6.182                               | 4.579                               |
| Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri  | 13.227                              | 3.323                               |
| <b>Toplam</b>                      | <b>744.539</b>                      | <b>710.363</b>                      |

## ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

### 30 Haziran 2022 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 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap döneminde esas faaliyetlerinden diğer gelirleri bulunmamaktadır.

|                                    | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer giderler |                             |                             |
| Diğer giderler                     | 214.171                     | 82.340                      |
| <b>Toplam</b>                      | <b>214.171</b>              | <b>82.340</b>               |

#### 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.

## ÜNÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

### 30 Haziran 2022 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 2022                                                                                                                                  | 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 |                           |                      |                |                      |       |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                   | -                | -           | -               | 341.152     | -                         | 1.165                | 592.301        | -                    | -     |
| <b>- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı</b>                                                                                | -                | -           | -               | -           | -                         | -                    | -              | -                    | -     |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | -           | -               | 341.152     | -                         | 1.165                | 592.301        | -                    | -     |
| 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                                                                                       | -                | -           | -               | -           | -                         | -                    | -              | -                    | -     |

ÜN LÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2022 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 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 |                           |                      |                |                      |       |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                   | -                | -           | -               | 118.700     | -                         | 1.413                | 6.025.901      | -                    | -     |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                       | -                | -           | -               | -           | -                         | -                    | -              | -                    | -     |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | -           | -               | 118.700     | -                         | 1.413                | 6.025.901      | -                    | -     |
| 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 2022 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 2022 | 31 Aralık 2021   |
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> | <b>592.301</b>  | <b>6.025.901</b> |
| BPP alacakları                       | 592.301         | 6.025.901        |

30 Haziran 2022 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 2022                             | Kayıtlı değeri | Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa   | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> | <b>669.821</b> | <b>669.821</b>                           | <b>669.821</b> | -             | -             | -             |
| Diğer borçlar                               | 669.821        | 669.821                                  | 669.821        | -             | -             | -             |

| 31 Aralık 2021                              | Kayıtlı değeri   | Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---------------------------------------------|------------------|------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> | <b>1.050.078</b> | <b>1.050.078</b>                         | <b>1.050.078</b> | -             | -             | -             |
| Diğer borçlar                               | 1.050.078        | 1.050.078                                | 1.050.078        | -             | -             | -             |

##### 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 2022 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 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

|                                                 | 30 Haziran 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Borçlar (Dipnot 5)</b>                       |                 |                |
| ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon yönetim ücreti | 618.121         | 953.218        |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>618.121</b>  | <b>953.218</b> |

##### b) 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihlerinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

|                                                                     | 1 Ocak –<br>30 Haziran 2022 | 1 Ocak –<br>30 Haziran 2021 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ödenen Fon yönetim ücreti (Dipnot 11) | 618.121                     | 436.669                     |
| <b>Toplam</b>                                                       | <b>618.121</b>              | <b>436.669</b>              |



## ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**30 Haziran 2022 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.

## ÜNÜ Portföy Yönetimi AŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

**30 Haziran 2022 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 fonlarının katılma payları <sup>(1)</sup> | 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 <sup>(1)</sup>                                                                                                   | 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      |

<sup>(1)</sup> 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 A.Ş.**  
**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

**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 2022 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

Danışman Harman, SMMM  
Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2022

## 30/06/2022 Tarihli (197 UPG) Fon Toplam Değer Raporu

|                                                     | TUTARI(TL)        | GRUP (%)     | TOPLAM (%)     |                               | TUTARI(TL)           |
|-----------------------------------------------------|-------------------|--------------|----------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>A. FON PORTFÖY DEĞERİ</b>                        | <b>60.735.453</b> |              | <b>101,11%</b> | <b>FON TOPLAM DEĞERİ</b>      | <b>60.066.796,77</b> |
| <b>1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü</b>           | <b>60.143.151</b> | <b>99,02</b> | <b>100,13</b>  | Toplam Pay Sayısı             | 100.000.000,00       |
| a)Gayrimenkuller                                    | 59.802.000        | 99,43        | 99,56          | Dolaşımdaki Pay Sayısı        | 31.717.865,00        |
| b)Gayrimenkule Dayalı Haklar                        | 341.151           | 0,57         | 0,57           | Kurucunun Elindeki Pay Sayısı | 0,00                 |
| c)GYF Katılma Payları                               | -                 | 0            | 0              | Merkezdeki Pay Sayısı         | 68.282.135,00        |
| ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları                     | -                 | 0            | 0              | Fiyat                         | 1,893784             |
| d)Diğer                                             | -                 | 0            | 0              | (VOB AçıkPozisyon)            | 0,00                 |
| <b>2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü</b> | <b>592.302</b>    | <b>0,98</b>  | <b>0,99</b>    | Pay Sahibi Sayısı             | 1,00                 |
| <b>B. HAZIR DEĞERLER</b>                            | <b>1.165</b>      |              | <b>0,00%</b>   | Günlük Yönetim Ücreti         | 3.290,88             |
| a) Kasa                                             | -                 | 0,00%        | 0,00%          | Dünkü Fiyat                   | 1,893886             |
| b) Bankalar                                         | 1.165             | 100,00%      | 0,00%          |                               |                      |
| i) TL Hesaplar                                      | 1.165             | 100,00%      | 0,00%          |                               |                      |
| ii) Yabancı Para TL Karşılığı                       | -                 |              | 0,00%          |                               |                      |
| iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)             | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| c) Diğer Hazır Değerler                             | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| <b>C. ALACAKLAR</b>                                 | <b>-</b>          |              | <b>0,00%</b>   |                               |                      |
| a) Takastan Alacaklar T1                            | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| b) Takastan Alacaklar T2                            | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| c) Takastan BPP Alacakları                          | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| 1)Elektrik-Su Vb. Depozito Alacakları               | -                 | 0            | 0              |                               |                      |
| 2)Diğer Alacaklar                                   | -                 | 0            | 0              |                               |                      |
| 3)Sermaye Blokaj Hesabı                             | -                 | 0            | 0              |                               |                      |
| 4)İndirilecek KDV %8 (Diğer)                        | -                 | 0            | 0              |                               |                      |
| 5)İndirilecek KDV %18 (Diğer)                       | -                 | 0            | 0              |                               |                      |
| 6)Diğer                                             | -                 | 0            | 0              |                               |                      |
| d) Diğer Alacaklar                                  | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| <b>D. DİĞER VARLIKLAR</b>                           | <b>-</b>          |              | <b>0,00%</b>   |                               |                      |
| <b>E. BORÇLAR</b>                                   | <b>669.821</b>    |              | <b>-1,12%</b>  |                               |                      |
| a) Takasa Borçlar T1                                | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| b) Takasa Borçlar T2                                | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| c) Yönetim Ücreti                                   | 618.121           | 92,28%       | -1,03%         |                               |                      |
| d) Ödenecek Vergi                                   | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| e) İhtiyatlar                                       | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| f) Krediler                                         | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| g) Diğer Borçlar                                    | 51.700            | 7,72%        | -0,09%         |                               |                      |
| i) Denetim Ücreti                                   | 25.114            | 3,75%        | -0,04%         |                               |                      |
| ii) İlan Giderleri                                  | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| iii) Noter Masrafı                                  | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| iv) İhraç İzin Gideri                               | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| v) Takas Saklama Komisyonu                          | -                 | 0,00%        | 0,00%          |                               |                      |
| vi) Diğer                                           | 26.586            | 3,97%        | -0,04%         |                               |                      |
| <b>F. M.D.Düşüş Karşılığı</b>                       | <b>-</b>          |              | <b>0,00%</b>   |                               |                      |
| <b>FON TOPLAM DEĞERİ</b>                            | <b>60.066.797</b> |              |                |                               |                      |

| Menkul Kıymet         | Vade Tarihi | Menkul Tanımı                      | Nominal Deger /<br>Kontrat Sayısı |           | Satın Alış<br>Tarihi | Repo Teminat<br>Tutar | Toplam Deger | Gr up<br>(%) | Toplam<br>(%) | F.T.D.<br>(%) |
|-----------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------|----------------------|-----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| A.1. GAYRİMENKULLER   |             |                                    |                                   |           |                      |                       |              |              |               |               |
| GAYRİMENKULLER        |             |                                    |                                   |           |                      |                       |              |              |               |               |
|                       | 22/04/2019  | 552756/25- NİDA KULE 130.1 M2 2+1  |                                   | 1.071.000 | 22/03/2022           | 2.322.000             | 2.322.000    | 0,04%        | 0,04%         | 3,87%         |
|                       | 22/04/2019  | 552759/25- NİDA KULE 177.98 M2 3+1 |                                   | 1.633.000 | 22/03/2022           | 3.112.000             | 3.112.000    | 0,05%        | 0,05%         | 5,18%         |
|                       | 22/04/2019  | 552761/25- NİDA KULE 177.26 M2 3+1 |                                   | 1.515.000 | 22/03/2022           | 3.142.000             | 3.142.000    | 0,05%        | 0,05%         | 5,23%         |
|                       | 22/04/2019  | 552762/25- NİDA KULE 173.31 M2 3+1 |                                   | 1.509.000 | 22/03/2022           | 2.973.000             | 2.973.000    | 0,05%        | 0,05%         | 4,95%         |
|                       | 22/04/2019  | 552763/25- NİDA KULE 166.92 M2 3+1 |                                   | 1.529.000 | 22/03/2022           | 3.057.000             | 3.057.000    | 0,05%        | 0,05%         | 5,09%         |
|                       | 22/04/2019  | 552764/25- NİDA KULE 166.92 M2 3+1 |                                   | 1.536.000 | 22/03/2022           | 3.057.000             | 3.057.000    | 0,05%        | 0,05%         | 5,09%         |
|                       | 22/04/2019  | 552765/25- NİDA KULE 99.79 M2 2+1  |                                   | 824.873   | 22/03/2022           | 1.928.000             | 1.928.000    | 0,03%        | 0,03%         | 3,21%         |
|                       | 22/04/2019  | 552766/25- NİDA KULE 166.92 M2 3+1 |                                   | 1.578.000 | 22/03/2022           | 3.490.000             | 3.490.000    | 0,06%        | 0,06%         | 5,81%         |
|                       | 22/04/2019  | 552767/25- NİDA KULE 106.88 M2 2+1 |                                   | 832.960   | 22/03/2022           | 2.053.000             | 2.053.000    | 0,03%        | 0,03%         | 3,42%         |
|                       | 22/04/2019  | 552768/25- NİDA KULE 166.92 M2 3+1 |                                   | 1.613.000 | 22/03/2022           | 3.652.000             | 3.652.000    | 0,06%        | 0,06%         | 6,08%         |
|                       | 22/04/2019  | 552769/25- NİDA KULE 127.46 M2 2+1 |                                   | 1.194.000 | 22/03/2022           | 2.590.000             | 2.590.000    | 0,04%        | 0,04%         | 4,31%         |
|                       | 22/04/2019  | 552770/25- NİDA KULE 137.7 M2 2+1  |                                   | 1.163.000 | 22/03/2022           | 2.562.000             | 2.562.000    | 0,04%        | 0,04%         | 4,27%         |
|                       | 22/04/2019  | 552771/25- NİDA KULE 127.09 M2 2+1 |                                   | 1.159.000 | 22/03/2022           | 2.274.000             | 2.274.000    | 0,04%        | 0,04%         | 3,79%         |
|                       | 22/04/2019  | 552772/25- NİDA KULE 127.46 M2 2+1 |                                   | 1.189.000 | 22/03/2022           | 2.590.000             | 2.590.000    | 0,04%        | 0,04%         | 4,31%         |
|                       | 22/04/2019  | 552773/25- NİDA KULE 127.09 M2 2+1 |                                   | 1.164.000 | 22/03/2022           | 2.274.000             | 2.274.000    | 0,04%        | 0,04%         | 3,79%         |
|                       | 22/04/2019  | 552774/25- NİDA KULE 127.46 M2 2+1 |                                   | 1.183.000 | 22/03/2022           | 2.531.000             | 2.531.000    | 0,04%        | 0,04%         | 4,21%         |
|                       | 22/04/2019  | 552775/25- NİDA KULE 127.46 M2 2+1 |                                   | 1.178.000 | 22/03/2022           | 2.531.000             | 2.531.000    | 0,04%        | 0,04%         | 4,21%         |
|                       | 22/04/2019  | 552776/25- NİDA KULE 169.58 M2 3+1 |                                   | 1.481.000 | 22/03/2022           | 3.434.000             | 3.434.000    | 0,06%        | 0,06%         | 5,72%         |
|                       | 22/04/2019  | 552777/25- NİDA KULE 127.46 M2 2+1 |                                   | 1.162.000 | 22/03/2022           | 2.274.000             | 2.274.000    | 0,04%        | 0,04%         | 3,79%         |
|                       | 22/04/2019  | 552778/25- NİDA KULE 138.11 M2 2+1 |                                   | 1.167.000 | 22/03/2022           | 2.562.000             | 2.562.000    | 0,04%        | 0,04%         | 4,27%         |
|                       | 22/04/2019  | 552779/25- NİDA KULE 127.46 M2 2+1 |                                   | 1.157.000 | 22/03/2022           | 2.274.000             | 2.274.000    | 0,04%        | 0,04%         | 3,79%         |
|                       | 22/04/2019  | 552780/25- NİDA KULE 169.77 M2 3+1 |                                   | 1.484.000 | 22/03/2022           | 3.120.000             | 3.120.000    | 0,05%        | 0,05%         | 5,19%         |
| GRUP TOPLAMI          |             |                                    |                                   |           |                      |                       | 59.802.000   |              | 0,99%         | 99,56%        |
| M.BORSA PARA PİYASASI |             |                                    |                                   |           |                      |                       |              |              |               |               |
|                       | 01/07/2022  | 18,60%                             | 592.302                           | 100       | 30/06/2022           | 0,00%                 | 100,05096    | 1            | 592.302       | 1,00%         |
| GRUP TOPLAMI          |             |                                    | 592.302                           |           |                      |                       |              |              | 592.302       | 0,01%         |
|                       |             |                                    |                                   |           |                      |                       |              |              |               | 0,99%         |