

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş.
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİYAT RAPORU



**Shape the future
with confidence**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”)’nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”)’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına 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 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

ÜNLÜ Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”)’nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat 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

Serri Hardal, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Temmuz 2025
İstanbul, Türkiye

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2025 Tarihli Fiyat Raporu

Fon /Ortaklık Portföy Değeri Tablosu

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

30 / 06 / 2025 Tarihli (198 UG2) Fon Toplam Değer Raporu							
	TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)		TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	156.003.885,86		109,75%	FON TOPLAM DEĞERİ	142.143.463,64		
(MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)	156.003.885,77		109,75%	Toplam Pay Sayısı	100.000.000,00		
1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	153.825.470,84	98,6	108,22	Dolaşımdaki Pay Sayısı	24.826.616,00		
a)Gayrimenkuller	153.785.000,00	99,97	108,19	Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,00		
b)Gayrimenkule Dayalı Haklar	40.470,84	0,03	0,03	Merkezdeki Pay Sayısı	75.173.384,00		
c)GYF Katılma Payları	0,00	0	0	Fiyat	5,725447		
ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları	0,00	0	0	(VOB AçıkPozisyon)	0,00		0,00%
d)Diğer	0,00	0	0	Pay Sahibi Sayısı	2,00		
2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	2.178.415,02	1,4	1,53	Günlük Yönetim Ücreti	1.752,63		
B. HAZIR DEĞERLER	9.533,73		0,01%	Dünkü Fiyat	5,724459		0.01725927%
a) Kasa	0,00	0,00%	0,00%				
b) Bankalar	9.533,73	100,00%	0,01%				
i) TL Hesaplar	9.533,73	100,00%	0,01%				
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0,00		0,00%				
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0,00	0,00%	0,00%				
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00%	0,00%				
C. ALACAKLAR	0,00		0,00%				
a) Takastan Alacaklar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takastan Alacaklar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Takastan BPP Alacakları	0,00	0,00%	0,00%				
1)Elektrik-Su Vb. Depozito Alacakları	0,00	0	0				
2)Diğer Alacaklar	0,00	0	0				
3)Sermaye Blokaj Hesabı	0,00	0	0				
4)İndirilecek KDV %8 (Diğer)	0,00	0	0				
5)İndirilecek KDV %18 (Diğer)	0,00	0	0				
6)Diğer	0,00	0	0				
d) Diğer Alacaklar	0,00	0,00%	0,00%				
D. DİĞER VARLIKLAR	0,00		0,00%				
E. BORÇLAR	13.869.955,95		-9,76%				
a) Takasa Borçlar T1	0,00	0,00%	0,00%				
b) Takasa Borçlar T2	0,00	0,00%	0,00%				
c) Yönetim Ücreti	159.027,94	1,15%	-0,11%				
d) Ödenecek Vergi	0,00	0,00%	0,00%				
e) İhtiyatlar	0,00	0,00%	0,00%				
f) Krediler	0,00	0,00%	0,00%				
g) Diğer Borçlar	13.710.928,01	98,85%	-9,65%				
i) Denetim Ücreti	161.641,01	1,17%	-0,11%				
ii) İlan Giderleri	0,00	0,00%	0,00%				
iii) Noter Masrafı	0,00	0,00%	0,00%				
iv) İhraç İzin Gideri	0,00	0,00%	0,00%				
v) Takas Saklama Komisyonu	0,00	0,00%	0,00%				
vi) Diğer	13.549.287,00	97,69%	-9,53%				
F. M.D.Düşüş Karşılığı	0,00		0,00%				
FON TOPLAM DEĞERİ	142.143.463,64						

ÜNLÜ Portföy Yönetimi AŞ İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2025 Tarihli Fiyat Raporu

Fon /Ortaklık Portföy Değeri Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

30 / 06 / 2025 Tarihli (198 UG2) Fon Portföy Raporu																				
Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç İskonto Oranı	Borsa Sözleşme No	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)	Depo	VKG	Stok Depo
A.1. GAYRİMENKULLER																				
GAYRİMENKULLER																				
		29/09/2017	M4-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:48			5.409.739,00		19/11/2024			48.554.000,00			48.554.000,00	31,57%	31,13%	34,16%			
		29/09/2017	M5-Maslak 42 Blok No: Ofis 1 BB No:49			3.618.865,00		19/11/2024			32.308.000,00			32.308.000,00	21,01%	20,71%	22,73%			
		29/09/2017	M7-Maslak 42 Blok No: Ofis 3 BB No:92			10.767.104,00		19/11/2024			72.923.000,00			72.923.000,00	47,42%	46,75%	51,30%			
ARA GRUP TOPLAMI														153.785.000,00		98,60%	108,19%			
GRUP TOPLAMI														153.785.000,00		98,60%	108,19%			
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																				
DEVREMÜLK İRTİFAKI																				
İNTİFA HAKKI																				
ÜST HAKKI																				
A.2. GAYRİMENKULLERE DAYALI HAKLAR																				
A.3. Aktif top. d. olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan a.o. payları																				
A.4. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI																				
A.5. GYF KATILMA PAYLARI																				
A.6. GYO SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI																				
A.7. DİĞER																				
A.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI																				
B.HİSSE SENEDİ																				
C.BORÇLANIMA SENETLERİ																				
D.KATILMA BELGESİ																				
	ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	UPP				452.636,00	3,519257	20/01/2025				4,503026	1	2.038.231,68	100,00%	1,31%	1,43%	SRB		0
GRUP TOPLAMI						452.636,00								2.038.231,68		1,31%	1,43%			
E.OPSİYON İŞLEMLER																				
F.YABANCI HİSSE																				
G.SATIM VAADİYLE ALIM																				
H.TERS REPO																				
I.KATILIM HESABI																				
J.VADELİ MEVDUAT																				
K.KIYMETLİ MADEN																				
L.YABANCI TAHVİL																				
M.BORSA PARA PİYASASI																				
	TPP	01/07/2025		47,80%		140.183,34	100	30/06/2025	0,00%			100,13096	1	140.183,34	100,00%	0,09%	0,10%	SRB		1
GRUP TOPLAMI						140.183,34								140.183,34		0,09%	0,10%			
N.VARANT İŞLEMLERİ																				
O.TEMİNAT İŞLEMLERİ																				
P.SWAP																				
R.EUROBOND REPO																				
FON PORTFÖY DEĞERİ						592.819,34					0			155.963.415,02			109,72%		0,000009	
DÖVİZ BAKİYELERİ																				
			TRY			9.533,73	1	30/06/2025				1	1	9.533,73	100,00%	0,01%	0,01%	SRB		0
GRUP TOPLAMI						9.533,73								9.533,73		0,01%	0,01%			