

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Yatırım Fonu

**1 Ocak - 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız sınırlı denetçi
raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal tablolara ilişkin bağımsız denetçi raporu.....	1 - 2
Finansal durum tablosu	3
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Toplam değer/Net varlık değeri değişim tablosu.....	5
Nakit akış tablosu	6
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar	7 – 23

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 30 Haziran 2019 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'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara dönem Finansal Raporlama Standardı" 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.

Dikkat Çekilen Husus

Fon'un, ilişkili kuruluşu olan Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin kar-zarar ortaklığı olan Metropol projesinden 28 Haziran 2019 tarihinde gerçeğe uygun değeri 70.797.000 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri 57.699.555 TL bedelden rayiç değerinin altında satın aldığı açıklandığı 5 numaralı dipnota dikkat çekeriz. İlgili Gayrimenkuller, Fon'un muhasebe politikası gereği, alış tarihinde maliyet bedeli dikkate alınarak mali tablolarda Gayrimenkul Yatırımları kaleminde kayıt altına alınmıştır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 13.097.445 TL tutarında pozitif değerlendirme artışı, Kar veya Zarar kısmı tablosunda Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar) kalemi altında muhasebeleştirilmiştir. Bu husus, tarafımızca verilen inceleme sonucunu etkilememektedir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Fon'un 30 Haziran 2019 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.

Diğer Husus

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Fon'un finansal tabloları başka bir denetim firması tarafından tam kapsamlı denetimi gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 21 Şubat 2019 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Temmuz 2019
İstanbul, Türkiye

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihli finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı incelemeden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	12.720.637	-
Finansal varlıklar	19	1.330.578	12.751.850
Diğer Alacaklar	7	-	300
Gayrimenkul yatırımları	5	70.797.000	-
Diğer varlıklar	8	1.877.542	-
Toplam Varlıklar (A)		86.725.757	12.752.150
Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	59.806.561	35.685
Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		59.806.561	35.685
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)		26.919.196	12.716.465

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak - 30 Haziran 2019 dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Kar payı gelirleri	11	1.478.987
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	11	324.042
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	11	12.695.318
Net yabancı para çevrim farkı gelirleri		-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	11, 13	-
Esas faaliyet gelirleri		14.498.347
Yönetim ücretleri	12	(262.862)
Saklama ücretleri	12	(2.851)
Danışmanlık ücretleri	12	-
Kurul ücretleri	12	-
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	12	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler	12	(29.903)
Esas faaliyet giderleri		(295.616)
Esas faaliyet kar/(zararı)		14.202.731
Net dönem karı/(zararı) (A)		14.202.731
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		-
Diğer kapsamlı gelir (B)		-
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		14.202.731

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019 Dönemine Ait Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı incelemeden geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2019
1 Ocak İtibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)		12.716.465
Toplam Değerinde/ Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	9	14.202.731
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	9	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)	9	-
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)		26.919.196

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019 Dönemine Ait Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		12.702.642
Net Dönem Karı/Zararı		14.202.731
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(14.174.305)
Kar payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	(1.460.992)
Kar payı tahakkukları ile ilgili düzeltmeler		(17.995)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(12.695.318)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		11.195.229
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler		10.800.081
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		59.770.876
Finansal varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		11.421.272
Gayrimenkul yatırımlarındaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(70.797.000)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.478.987
Alınan Temettü		-
Alınan kar payları	11	1.478.987
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	9	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	9	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		12.702.642
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		12.702.642
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	12.702.642

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler

Genel

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu ('Fon') Sermaye Piyasası Kurulu ('SPK') tarafından 08.11.2016 Tarih, 12233903-305.01.01-E.11754 gayrimenkul yatırım fonu kuruluş izin yazısına istinaden 16 Kasım 2016 tarihinde kurulmuştur.

Kurucusu olduğumuz ve kurumunuzda AG7 Fon kodu ile işlem gören Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu iç tüzüğünde tadile gidilmiş olup, ilgili içtüzük tadil metinleri T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 28.03.2018 tarihinde tescil edilmiş, 03.04.2018 Tarih 9550 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi nin 801-802-803-804-805-806-807. sayfalarında ilan edilmiştir. Tescil ve ilan edilen tadil metininde Fon Unvanımız Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değişmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu ('SPK') tarafından 17.05.2018 Tarih, 12233903-315.04-E.5548 sayılı ihraç belgesi ile kayda alınan 1.000.000.000 adet pay 27.09.2018 tarihinde halka arz edilmiştir. Fon, iç tüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere halktan katılma payları karşılığı toplanacak paralarla, katılma payı sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

Fon'un kurucusu: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon kurucusunun adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İstanbul

Fon'un yöneticisi: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon yöneticisinin adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İstanbul

Saklayıcı kuruluş: QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Saklayıcı kuruluşun adresi: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:125 Kat:6-7 Şişli/İstanbul

Fon'un adresi ve başlıca faaliyet merkezi Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye İstanbul'dur.

Fon süresi ve kaçınıcı yılında olduğu: Fon süresiz olup, 16 Kasım 2016 tarihinde kurulmuş olup, 27 Eylül 2018 tarihinde de halka arz edilmiştir. Fon süresizdir.

Fon portföyünün yönetimi:

Fon'un riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre belge sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde yönetim, temsil ve varlıkların saklanması Sermaye Piyasası Kanunu (SPK) uyarınca Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. ('Kurucu ') sorumludur. Fon'un, SPK mevzuatı uyarınca portföy yönetimi, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. ('Albaraka Portföy', 'Yönetici') tarafından yapılmaktadır.

Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilmektedir. Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %25'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

Fon yönetim ücretleri

Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, üç ayda bir olmak üzere ilgili dönemlerdeki finansal tablolarda yer alan aktif toplamının %0.25'i (yıllık olarak %1) + BSMV tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Fon hakkında genel bilgiler (devamı)

Denetim ve saklama ücretleri:

SPK 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Fon, giderlerini 2018 yılı içerisinde günlük tahakkuk esasına göre muhasebeleştirmiştir.

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.

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.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Uygulanan muhasebe standartları

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK sözkonusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Uygunluk Beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği” (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ne uygun olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 30 Temmuz 2019 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TMS/TFRS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS’nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

i) Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleşmediği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebilmekteledir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

i) Yayımlanan 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: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

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.

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 yayınlamıştır. 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 2021 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.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayınlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayınlamak.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGG, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturaktır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

ii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGG tarafından TFRS'ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturaktır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Fon için geçerli değildir ve Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet Finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem Finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla ara dönem özet Finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait Finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleştirilecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralamaya ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluşturduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluşturduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

3. İlişkili Taraf Açıklamaları

Fon ile ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri		
Nakit ve nakit benzerleri	12.720.637	-
-Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ	12.720.637	-
Toplam	12.720.637	-

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili tarafa borçlar		
Diğer borçlar – Kurucu (Fon yönetim ücretleri)	(227.655)	(33.474)
-Albaraka Portföy Yönetimi AŞ	(227.655)	(33.474)
Toplam	(227.655)	(33.474)

	30 Haziran 2019
İlişkili taraf ile yapılan işlemler	
Giderler	
Diğer giderler – Kurucu (Fon yönetim ücretleri)	(262.862)
-Albaraka Portföy Yönetimi AŞ	(262.862)
Toplam	(262.862)

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

Fon'un kurucusu Türkiye'de kurulmuş olan Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Fon ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiye ve işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Katılım hesapları	12.720.637	-
Toplam	12.720.637	-
	1 Ocak –	
	30 Haziran 2019	
Nakit ve nakit benzerleri	12.720.637	
Kar payı reeskontları	(17.995)	
Toplam	12.702.642	

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerlere sınıflanan 12.720.637 TL Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ katılma hesaplarıdır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

5. Gayrimenkul Yatırımları

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gayrimenkul yatırımları (*)	70.797.000	-
Toplam	70.797.000	-

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 43 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 70.797.000 TL'dir (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Fon'un, ilişkili kuruluşu olan Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin kar-zarar ortaklığı olan Metropol projesinden 28 Haziran 2019 tarihinde gerçeğe uygun değeri 70.797.000 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri 57.699.555 TL bedelden rayiç değerinin altında satın almıştır. İlgili Gayrimenkuller, Fon'un muhasebe politikası gereği, alış tarihinde maliyet bedeli dikkate alınarak mali tablolarda Gayrimenkul Yatırımları kaleminde kayıt altına alınmıştır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 13.097.445 TL tutarında pozitif değerlendirme artışı, Kar veya Zarar kısmı tablosunda Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar) kalemi altında muhasebeleştirilmiştir.

	30 Haziran 2019		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	57.699.555	70.797.000	70.797.000
	57.699.555	70.797.000	70.797.000
	31 Aralık 2018		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	-	-	-
	-	-	-

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5. Gayrimenkul Yatırımları (devamı)

30 Haziran 2019				
	Değerleme yöntemi	Değerleme şirketi	Değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar TL
Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu - 43 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ	19 Haziran 2019	70.797.000
Toplam				70.797.000

6. Verilen Teminat

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

7. Alacaklar ve borçlar

Fon'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla "Diğer alacaklar" ve "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Diğer Alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer alacaklar	-	300
Toplam	-	300

Diğer Borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gayrimenkule dayalı haklardan doğan borç	(59.575.116)	-
Ödenecek fon yönetim ücreti	(227.655)	(33.474)
Diğer borçlar	(3.790)	(2.210)
Toplam	(59.806.561)	(35.684)

8. Diğer Varlıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	1.866.618	-
Peşin ödenmiş vergiler	10.923	-
Toplam	1.877.541	-

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9. Toplam Değer/ Net Varlık Değeri ve Toplam Değerinde Net Varlık Değerinde Artış/Azalış

Birim pay değeri	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Fon toplam değeri	26.919.195	12.716.465
Dolaşımdaki pay sayısı	12.000.000	12.000.000
Birim pay değeri	2,2433	1,0597

Katılma belgeleri hareketleri	2019 adet	2019 tutar (TL)	2018 adet	2018 tutar (TL)
Açılış	12.000.000	12.000.000	-	-
Satışlar	-	-	12.000.000	12.000.000
Geri Alışlar	-	-	-	-
Dönem sonu	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000

	1 Ocak -
	30 Haziran 2019

1 Ocak itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem başı)	12.716.465
Toplam değerinde/Net varlık değerinde artış/azalış	14.202.731
Katılma payı ihraç tutarı (+)	-
Katılma payı iade tutarı (-)	-

31 Aralık itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem sonu)	26.919.196
--	-------------------

10. Fiyat Raporundaki ve Finansal Durum Tablosundaki Toplam Değer/Net Değer Varlık Değeri Mutabakatı

	30 Haziran 2019
Finansal durum tablosundaki toplam değer/Net varlık değeri	26.919.196
Fiyat raporundaki toplam değer/Net varlık değeri	26.919.196
Fark	-

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

11. Hasılat

	1 Ocak – 30 Haziran 2019
Esas faaliyet gelirleri	
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	12.695.318
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	324.042
Kar payı gelirleri	1.478.987
Toplam	14.498.347

12. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2019
Niteliklerine göre giderler	
Yönetim ücretleri	(262.862)
Saklama ücretleri	(2.851)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(29.903)
Toplam	(295.616)

13. Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler	
Denetim ücreti	(8.000)
Noter, Tapu, harç, tasdik vb. giderler	(2.411)
Kurul ücretleri	(5.201)
Diğer giderler	(14.291)
Toplam	(29.903)

14. Finansman giderleri

Fon'un 1 Ocak - 30 Haziran 2019 hesap dönemi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

15. Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi

Bulunmamaktadır (30 Haziran 2018: Bulunmamaktadır).

16. Kur Değişiminin Etkileri

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

17. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Fon'un maruz kaldığı riskler, Fon'un bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir.

Fon finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski.

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2019	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	12.720.637	1.330.578
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	12.720.637	1.330.578
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net 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	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2018	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	300	-	12.751.850
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	300	-	12.751.850
B. Koşulların 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	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite riski

Likidite riski, fon varlıklarının gerçeğe uygun bir sürede piyasa değerinden nakde çevirme zorluğu olarak ifade edilebilmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımının nakde dönüştürülmesinin süreç alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır.

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 kar payları aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

30 Haziran 2019	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	59.806.561	59.806.561	59.806.561	-	-	-
Diğer borçlar	59.806.561	59.806.561	59.806.561	-	-	-

31 Aralık 2018	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	35.685	35.685	35.685	-	-	-
Diğer borçlar	35.685	35.685	35.685	-	-	-

19. Finansal varlıklar

Finansal araçların sınıfları ve 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 işlemi 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.

Finansal varlıklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	1.330.578	12.751.850
Toplam	1.330.578	12.751.850

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.
Albaraka Portföy Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

20. Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan hususlar

Bulunmamaktadır.

21. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Yatırım Stratejisi Fon'un temel yatırım stratejisi; temel olarak İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, üzerinde konumlu olan Metropol İstanbul projesi içerisinde yer alan gayrimenkullerden oluşmak üzere gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, kiraya vermek, kiralamak ve satmaktır.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların bu ihraç belgesindeki portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir. Fon, tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon Tebliği'de yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları Fon portföyüne alabilir. Kurucu, Yönetici ve Yatırım komitesi Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonunun işletilmesinde ve fonun yönetimine ilişkin her türlü işlemlerinde, İslami ticaret prensipleri ile ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun hareket etmek durumundadır.

İslami ticaret prensiplerinin uygulanmasında, BİAŞ tarafından yayımlanan katılım endeksine dahil olabilmek için gereken ana faaliyet konusu şartları ile yine bu katılım endeksinde yer alan yapılamayacak faaliyetlerden elde edilen gelirlerin toplam gelirlere oranı baz alınır. Ancak söz konusu faaliyetler ile ilgili oran ve sınırlamalar Kurucu Yönetim Kurulunun kararları çerçevesinde sınırlandırılabilir.

Bununla birlikte, herhangi bir nedenle söz konusu prensiplere uygun olmayan gelirlerin elde edilmesi durumunda, ilgili gelirler kâr payı olarak pay sahiplerine dağıtılır. Dağıtılan kar paylarının ne kadarının katılım bankacılığı prensiplerine uygun olmadığı bilgisi pay sahiplerine iletilir. Pay sahibinin yazılı talebi üzerine, kar payı kurucunun belirlediği sosyal yardım vb. kuruluşlara bağış olarak aktarılabilir.

Kurucu söz konusu gelirlerin tekrar oluşmasını engellemek amacıyla mümkün olan en kısa sürede tedbir alır. Kurucu, ve/veya Yatırım Komitesi İslami ticaret ve faizsiz finans prensiplerinin uygulanmasında icazet alınması gereken konularda Kurucu Yönetim Kurulu aracılığı ile Yüksek Danışma Kuruluna başvurarak ilgili danışma kurullarının vereceği kararlar doğrultusunda işlemlerini yerine getirebilir. Yüksek danışma kurulu kararları tavsiye niteliğindedir.