

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, 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 Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</p> <p>Dipnot 2.D.b ve 7’de belirtildiği üzere, Fon yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 491.075.000 TL’dir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri, Fon Kurucu Yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Fon’un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinliklerini ve tarafsızlıklarını değerlendirdik.</p> <p>Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını test ettik.</p> <p>Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumunu kontrol ettik ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığını değerlendirdik.</p>



4. Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 28 Şubat 2022 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

5. Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.



- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Kurucu yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamamın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağıın makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Fon'un bağlı olduğu şemsiye fon iç tüzüğüne ilişkin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Nisan 2023

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	5-22

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
	referansları		
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	16.842.131	17.485
Diğer alacaklar	5	1.512.985	1.369.037
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	491.075.000	483.957.743
Finansal varlıklar	8	75.560.301	36.151.011
Diğer varlıklar	9	9.188.720	15.441.512
Toplam varlıklar (A)		594.179.137	536.936.788
Yükümlülükler			
Diğer borçlar	5	1.755.992	1.538.456
Toplam yükümlülükler (Toplam değeri/Net varlık değeri hariç) (B)		1.755.992	1.538.456
Toplam değeri/Net varlık değeri (A-B)		592.423.145	535.398.332

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak -	1 Ocak -
	referansları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kar payı gelirleri	12	1.659.707	1.102
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	12	85.936.718	9.097.052
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	12	31.357.028	209.064.920
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	9	-
Esas faaliyet gelirleri		118.953.462	218.163.074
Yönetim ücretleri	13	(6.102.830)	(3.979.003)
Saklama ücretleri	13	(303.531)	(150.398)
Danışmanlık ücretleri	13	(282.892)	(20.960)
Kurul ücretleri	13	(124.957)	(75.565)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	13	(30.979)	(154)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	13	(4.996.540)	(1.629.511)
Esas faaliyet giderleri		(11.841.729)	(5.855.591)
Esas faaliyet kar/(zararı)		107.111.733	212.307.483
Net dönem karı/(zararı) (A)		107.111.733	212.307.483
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)		107.111.733	212.307.483

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
	referansları		
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri		535.398.332	323.090.849
Toplam Değerinde/ Net VarlıkDeğerinde			
Artış/Azalış	10	107.111.733	212.307.483
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	124	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	(50.087.044)	-
31 Aralık itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri		592.423.145	535.398.332

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak -	1 Ocak -
	referansları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		66.911.566	13.848
Net Dönem Karı/Zararı		107.111.733	212.307.483
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(33.016.735)	(209.066.022)
Kar payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(1.659.707)	(1.102)
Kar payı tahakkukları ile ilgili düzeltmeler			-
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		(31.357.028)	(209.064.920)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(8.843.139)	(3.228.715)
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler		6.108.844	2.305.324
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		217.536	401.140
Finansal varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(6.933.197)	(13.424.214)
İşletme sermayesinde gerçekleşen artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.236.322)	7.489.035
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		65.251.859	12.746
Alınan Temettü		-	-
Alınan kar payları	12	1.659.707	1.102
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(50.086.920)	-
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	124	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	(50.087.044)	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce			
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		16.824.646	13.848
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının			
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		16.824.646	13.848
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	18	17.485	3.637
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	18	16.842.131	17.485

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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 inanlı 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 inanlı 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 sınıra ihraç belgesinde yer verilmektedir. Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırlık yıllık olarak %25'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

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.

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 2021 yılı içerisinde günlük tahakkuk esasına göre muhasebeleştirmiştir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Nisan 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

(a) Uygulanan muhasebe standartları ve TFRS'ye uygunluk beyanı

Bu finansal tablolar, SPK'nın 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 (mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan seri II-14.2 No'lu ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ çerçevesinde SPK tarafından belirlenen esaslara bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı" esas alınmıştır. Bununla birlikte Fon'un portföyündeki varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde Tebliğ'in 9. maddesinde belirtilen değerlendirme ilkeleri esas alınmıştır (Dipnot 2.D.g).

Fon'un finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 30 Aralık 2013 tarihli bülten ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Fon içtüzüğünde belirtilen hükümlere, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

(b) Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayımlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR(Devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

(c) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK'nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Fon, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR(Devamı)

(d) Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

(e) Raporlama para birimi

Fon'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir.

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Fon'un dönem içinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

C. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER 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 dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Fon'un dönem içinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

(a) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadeli mevduat, vadesiz mevduat 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 (Dipnot 18).

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir (Dipnot 10).

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ(Devamı)

(c) Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

(d) 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 için yetkilendirilme 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.

(e) Vergi karşılığı

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ("GVK") Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayımlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 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 ortallıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı değişiklik tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

(f) Gelir/giderin tanınması

Fon menkul kıymetlerinin dönem sonu itibarıyla aşağıdaki değerlendirme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zararda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına kaydedilir. Bilançoda bulunan finansal varlıkların, alım ve satımı, fon paylarının alım ve satımı, fonun gelir ve giderleri ile fonun diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden "Finansal varlıklar" hesabına alacak/borç kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; "Finansal varlıklar" hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin Fon'un muhasebe kaytlarında bulunan "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" hesaplarına aktarılır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'ndaki ("VİOP") işlemler için teminat olarak verilen tutar her gün itibarıyla açık olan pozisyon rayiç değeri de dikkate alınarak değerlendirilmekte ve ilgili tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir. İlgili teminat tutarı ise bilançoda "Teminata verilen nakit ve nakit benzerleri" hesabına kaydedilir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ(Devamı)

(g) Uygulanan Değerleme İlkeleri

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;
 - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, 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.
 - 2) Borsada işlem görmeye birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - 4) Vadeli mevduat, bileşik kar payı oranı kullanılarak tahakkuk eden kar payının anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtacak şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - 9) (7) ve (8) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
- c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

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.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(h) Fon payları, birim pay değeri ve net varlık değeri

Fon payları, temsil ettiği değer tam olarak nakden ödenmesi şartıyla katılımcının bireysel emeklilik hesabına aktarılmaktadır. Fon'un pay değeri, net varlık değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle elde edilmektedir. Her iş günü sonu itibarıyla hesaplanan pay değeri, müteakip işgünü duyurulmaktadır. Fon Net Varlık Değeri", "Fon Portföy Değeri"ne varsa diğer varlıkların eklenmesi ve borçların (Kurucu tarafından kuruluş işlemleri için verilen avans hariç) düşülmesi suretiyle bulunur.

(i) İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Fon ve Kurucunun 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 (Dipnot 4).

(j) Finansal varlıklar

Fon, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" ve "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Fon'da "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkları elde tutarken kazanılan kar payları, kar payı geliri olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü gelirleri ise ayrı olarak, temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin kar payı oranı yöntemi kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık gruplarına ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün / piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi.

(k) Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") Standardı'nın uygulanıp uygulanmamasına ilişkin açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

(I) Bölümlerine göre raporlama

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon'u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

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. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirme ilkeleri 2.D.g no'lu dipnotta açıklanmıştır. Gelecek finansal dönemlerde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer tespitine ilişkin açıklamalar

Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 10).

Gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan yöntemler

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar "Pazar Yaklaşımı", "Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır. Değerleme yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Ancak rapor konusu taşınmaz için bölgede yapılan emsal araştırmasında yeterli sayıda veri olması sebebiyle taşınmazın değer tespitinde, tek yöntem, "Pazar Yaklaşımı" Yöntemi kullanılmıştır. Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler de dikkate alınmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazların değeri tespit edilmiştir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	16.826.947	-
-Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	16.826.947	-
Toplam	16.826.947	-
İlişkili tarafa borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer borçlar - Kurucu (Fon yönetim ücretleri)	1.545.800	1.409.459
-Albaraka Portföy Yönetimi AŞ	1.545.800	1.409.459
Toplam	1.545.800	1.409.459

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraf ile yapılan işlemler - giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Diğer giderler - Kurucu (Fon yönetim ücretleri) - <i>Albaraka Portföy Yönetimi AŞ</i>	6.102.830 6.102.830	3.979.003 3.979.003
Toplam	6.102.830	3.979.003

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzeri değerler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cari Hesaplar	16.842.131	17.485
Toplam	16.842.131	17.485

5. ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 'Diğer alacaklar' ve "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
-Takas alacakları	1.499.400	-
-Diğer alacaklar (*)	13.585	1.369.037
Toplam	1.512.985	1.369.037

(*) Gayrimenkul satışından ve kiralardan doğan alacaklardır.

Diğer Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek fon yönetim ücreti	1.545.800	1.409.459
-Ödenecek saklama ücreti	75.128	38.168
Diğer borçlar	67.944	111.251
-Ödenecek denetim ücreti	37.500	17.746
-Kurul kayıt ücreti	29.620	26.770
-Takas borçları	-	-
Toplam	1.755.992	1.538.456

6. VERİLEN TEMİNAT

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	491.075.000	483.957.743
Toplam	491.075.000	483.957.743

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 70 adet taşınmazdan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföy değeri 491.075.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 82 adet- 483.957.743 TL).

	31 Aralık 2022		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	205.535.673	491.075.000	491.075.000
	205.535.673	491.075.000	491.075.000

	31 Aralık 2021		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	222.590.363	483.957.743	483.957.743
	222.590.363	483.957.743	483.957.743

	31 Aralık 2022			
	Değerleme yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar TL
Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu - 70 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Çizgi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ	23 Aralık 2022	491.075.000
Toplam				491.075.000

	31 Aralık 2021			
	Değerleme yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar TL
Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu - 82 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ	30 Aralık 2021	483.957.743
Toplam				483.957.743

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL VARLIKLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar zarar yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gayrimenkul sermayesi yatırım fonları	75.560.301	36.151.011
Toplam	75.560.301	36.151.011

9. DİĞER VARLIKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	9.188.720	15.439.094
Peşin ödenmiş vergiler	-	2.418
Toplam	9.188.720	15.441.512

10. TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem başı)	535.398.332	323.090.849
Toplam değeri/Net varlık değerinde artış/azalış	107.111.733	212.307.483
Katılma payı ihraç tutarı (+)	124	-
Katılma payı iade tutarı (-)	(50.087.044)	-
31 Aralık itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem sonu)	592.423.145	535.398.332
Birim pay değeri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Fon toplam değeri	592.423.145	535.398.332
Dolaşımdaki pay sayısı	113.600	124.000.000
Birim pay değeri	5.215	4.317
	2022	2021
1 Ocak itibarıyla (Adet)	124.000.000	124.000.000
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	-	-
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	(123.886.400)	-
31 Aralık itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	113.600	124.000.000

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET DEĞER VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal durum tablosundaki toplam değer/		
Net varlık değeri	592.423.145	535.398.332
Fiyat raporundaki toplam değer/Net varlık değeri	592.423.145	535.398.332
Fark	-	--

12. HASILAT

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kar payı gelirleri	1.659.707	1.102
-Kira sertifikaları	1.659.707	1.102
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar	85.936.718	9.097.052
-Menkul Kıymet Satış Karları	41.580.799	5.030.395
-Gerçekleşen Değer Artışları	44.661.755	4.383.826
-Menkul Kıymet Satış Zararları	(62.072)	(88.416)
-Gerçekleşen Değer Azalışları	(243.763)	(228.754)
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar	31.357.028	209.064.920
- Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Değer Artış/(Azalışları)	31.357.028	209.064.920
	118.953.453	218.163.0

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yönetim ücretleri (Not 4)	6.102.830	3.979.003
Esas faaliyetlerden diğer giderler	4.996.540	1.629.511
Saklama ücretleri	303.531	150.398
Kurul ücretleri	124.957	75.565
Danışmanlık ücretleri	282.892	20.960
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	30.979	154
Toplam	11.841.729	5.855.591

(*) Esas faaliyetlerden giderler, Bağımsız denetim gideri, vergi ücreti, noter ve diğer giderlerden oluşmaktadır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. ESAS FAALİYETLERDEN DIĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	75.000	17.250
	75.000	17.250

(*) Tutarlar KDV hariç tutulmuştur.

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

15. DIĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla diğ er kapsamlı gelir bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla döviz bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

17. TÜREV ARAÇLAR

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla türev araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

18. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	16.842.131	17.485
Toplam	16.842.131	17.485

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Fon portföyündeki finansal varlık ve yükümlülüklerden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Fon'un yönetim stratejisi Dipnot 1'de açıklanmıştır.

i. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	16.826.947	15.184	-	1.512.985	-	75.560.301
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri	16.826.947	15.184	-	1.512.985	-	75.560.301
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	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	1.369.037	17.485	36.151.011
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	1.369.037	17.485	36.151.011
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	-	-	-	-	-	-

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

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 buldurmak 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.

	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2022						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.755.992	1.755.992	1.755.992	-	-	-
Diğer borçlar	1.755.992	1.755.992	1.755.992	-	-	-
	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2021						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.538.456	1.538.456	1.538.456	-	-	-
Diğer borçlar	1.538.456	1.538.456	1.538.456	-	-	-

iii. 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 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.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

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	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	75.560.301	36.151.011
Toplam	75.560.301	36.151.011

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

	31 Aralık 2022	
	Maliyet	Kayıtlı değeri
Borçlanma Senetleri	-	-
Gayrimenkul Yatırım Fonları	4.384.856	9.369.758
Girişim Sermayesi Yatırım fonları	34.140.048	39.036.398
Kira Sertifikaları	26.889.482	27.154.143
Toplam	65.414.386	75.560.300

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

	31 Aralık 2021	
	Maliyet	Kayıtlı değeri
Borçlanma Senetleri	-	-
Menkul Yatırım Fonları	33.015.619	35.951.801
Girişim Sermayesi Yatırım fonları	107.922	149.000
Kira Sertifikaları	50.084	50.210
Toplam	33.173.625	36.151.011

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ili etkileyen depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle bölgedeki 10 ili içeren olağanüstü hal ilan edilmiştir. Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler ve piyasalara yansması Fon yönetimi tarafından yakından izlenmektedir.

21. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN
FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**



ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

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

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan 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) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon'un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen SPK ve Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Nisan 2023

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
I- FONU TANITICI BİLGİLER.....	1
II- FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2-3
III- FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI.....	4-7
IV- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU.....	8
V- YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER.....	9
VI- DİĞER AÇIKLAMALAR.....	10
VII- PORTFÖYDEN SATIŞLAR.....	11
VIII- İTFALAR.....	12
IX- PORTFÖYE ALIŞLAR.....	13
X- FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI.....	14

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONU TANITICI BİLGİLER

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

A. FONUN ADI:

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

B. KURUCUNUN ÜNVANI:

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

D. FON TUTARI:

Fonun tutarı 1.000.000.000 TL'dir.

E. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ:

Fonun toplam değeri 592.423.145 TL'dir.

F. KATILMA PAYI SAYISI:

Fonun katılma payı sayısı 113.600 adettir.

G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:

Fon 27 Eylül 2018 tarihinde kurulmuştur.

H. FONUN SÜRESİ:

Süresizdir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

A. YIL SONU KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun yıl sonu katılma payı fiyatı 5.215 TL'dir.

B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 5.086 TL'dir.

C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %20,78'dir.

D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %20,78'dir.

E. YILLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:

Fon	9,72
Gayrimenkul	86,70
Hisse	2,10
Sgmk	1,35
Katılım Hesabı	0,04
Kv	0,17

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

F. YILLIK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:

Yıllık ortalama tedavül oranı %0.0114'dür.

G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:

Fon Devir Hızı %458,18'dir.

H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:

Portföyün ortalama vadesi 23,28'dir.

I. KATILMA PAYI İHRAÇLARINDAN KAYNAKLANAN NAKİT GİRİŞLERİ:

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişleri 123,88 TL'dir.

J. KATILMA PAYI İADELERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT ÇIKIŞLARI:

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışı 50.087.044 TL'dir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

Yatırımlar	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer		Grup	Toplam
				Alan Değer	Portföy Değeri		
A. Gayrimenkul Yatırımları							
A.1 Gayri Menkuller							
METROPOL-DUKKAN-A-1	30.07.2019	4.483.206,89	23.12.2022	11.500.000,00	11.500.000,00	2,34	1,94
METROPOL-DUKKAN-A-2	30.07.2019	4.453.961,27	23.12.2022	11.150.000,00	11.150.000,00	2,27	1,88
METROPOL-DUKKAN-A-3	30.07.2019	3.365.403,06	23.12.2022	8.600.000,00	8.600.000,00	1,75	1,45
METROPOL-DUKKAN-A-4	30.07.2019	6.245.190,79	23.12.2022	16.000.000,00	16.000.000,00	3,26	2,70
METROPOL-DUKKAN-A-5	30.07.2019	2.834.409,57	23.12.2022	6.700.000,00	6.700.000,00	1,36	1,13
METROPOL-DUKKAN-A-6	30.07.2019	1.914.078,38	23.12.2022	5.000.000,00	5.000.000,00	1,02	0,84
METROPOL-DUKKAN-B-1	30.07.2019	6.633.579,53	23.12.2022	15.600.000,00	15.600.000,00	3,18	2,63
METROPOL-DUKKAN-B-2	30.07.2019	3.882.765,84	23.12.2022	9.650.000,00	9.650.000,00	1,97	1,63
METROPOL-DUKKAN-B-3	30.07.2019	6.152.018,90	23.12.2022	15.200.000,00	15.200.000,00	3,10	2,56
METROPOL-DUKKAN-B-4	30.07.2019	6.359.585,16	23.12.2022	15.300.000,00	15.300.000,00	3,12	2,58
METROPOL-DUKKAN-B-5	30.07.2019	6.752.114,87	23.12.2022	16.600.000,00	16.600.000,00	3,38	2,80
METROPOL-DUKKAN-B-6	30.07.2019	4.145.372,53	23.12.2022	9.650.000,00	9.650.000,00	1,97	1,63
METROPOL-DUKKAN-C1-1	30.07.2019	1.323.127,06	23.12.2022	3.400.000,00	3.400.000,00	0,69	0,57
METROPOL-DUKKAN-C1-2	30.07.2019	3.078.985,78	23.12.2022	7.325.000,00	7.325.000,00	1,49	1,24
METROPOL-DUKKAN-C1-3	30.07.2019	3.861.112,00	23.12.2022	9.200.000,00	9.200.000,00	1,87	1,55
METROPOL-DUKKAN-C1-4	30.07.2019	3.229.268,58	23.12.2022	7.500.000,00	7.500.000,00	1,53	1,27
METROPOL-DUKKAN-C1-5	30.07.2019	3.890.875,24	23.12.2022	9.350.000,00	9.350.000,00	1,90	1,58
METROPOL-DUKKAN-C1-6	30.07.2019	1.678.819,37	23.12.2022	4.350.000,00	4.350.000,00	0,89	0,73
METROPOL-DUKKAN-C1-7	30.07.2019	3.423.204,14	23.12.2022	8.500.000,00	8.500.000,00	1,73	1,43
METROPOL-DUKKAN-E1-1	30.07.2019	926.197,57	23.12.2022	2.350.000,00	2.350.000,00	0,48	0,40
METROPOL-DUKKAN-E1-2	30.07.2019	736.661,80	23.12.2022	1.950.000,00	1.950.000,00	0,40	0,33
METROPOL-DUKKAN-E1-3	30.07.2019	1.147.825,88	23.12.2022	2.950.000,00	2.950.000,00	0,60	0,50
METROPOL-DUKKAN-E1-4	30.07.2019	2.150.372,64	23.12.2022	3.100.000,00	3.100.000,00	0,63	0,52
METROPOL-DUKKAN-E1-5	30.07.2019	1.204.850,53	23.12.2022	3.400.000,00	3.400.000,00	0,69	0,57
METROPOL-DUKKAN-E1-6	30.07.2019	1.365.572,03	23.12.2022	3.850.000,00	3.850.000,00	0,78	0,65
METROPOL-DUKKAN-E1-7	30.07.2019	1.415.004,89	23.12.2022	4.000.000,00	4.000.000,00	0,81	0,67
METROPOL-DUKKAN-E1-8	30.07.2019	1.151.708,04	23.12.2022	3.250.000,00	3.250.000,00	0,66	0,55
METROPOL-DUKKAN-E2-1	30.07.2019	1.372.991,28	23.12.2022	3.500.000,00	3.500.000,00	0,71	0,59

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

Yatırımlar	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme		Grup	Toplam
				Raporunda Yer Alan Değer	Portföy Değeri		
A. Gayrimenkul Yatırımları							
A.1 Gayri Menkuller							
METROPOL-DUKKAN-E2-2	30.07.2019	1.175.087,29	23.12.2022	3.100.000,00	3.100.000,00	0,63	0,52
METROPOL-DUKKAN-E2-3	30.07.2019	1.073.719,72	23.12.2022	2.750.000,00	2.750.000,00	0,56	0,46
METROPOL-DUKKAN-E2-4	30.07.2019	1.111.851,18	23.12.2022	2.850.000,00	2.850.000,00	0,58	0,48
METROPOL-DUKKAN-E2-6	30.07.2019	943.365,35	23.12.2022	2.700.000,00	2.700.000,00	0,55	0,46
METROPOL-DUKKAN-E2-7	30.07.2019	915.154,98	23.12.2022	2.650.000,00	2.650.000,00	0,54	0,45
METROPOL-DUKKAN-E2-8	30.07.2019	990.900,27	23.12.2022	2.800.000,00	2.800.000,00	0,57	0,47
METROPOL-DUKKAN-E2-9	30.07.2019	2.231.984,31	23.12.2022	2.750.000,00	2.750.000,00	0,56	0,46
METROPOL-DUKKAN-F-1	30.07.2019	32.983.192,99	23.12.2022	58.500.000,00	58.500.000,00	11,91	9,87
METROPOL-DUKKAN-G1-1	30.07.2019	975.457,89	23.12.2022	2.500.000,00	2.500.000,00	0,51	0,42
METROPOL-DUKKAN-G1-10	30.07.2019	1.312.688,36	23.12.2022	3.650.000,00	3.650.000,00	0,74	0,62
METROPOL-DUKKAN-G1-2	30.07.2019	1.659.926,18	23.12.2022	4.350.000,00	4.350.000,00	0,89	0,73
METROPOL-DUKKAN-G1-3	30.07.2019	1.174.397,12	23.12.2022	3.050.000,00	3.050.000,00	0,62	0,51
METROPOL-DUKKAN-G1-4	30.07.2019	991.676,70	23.12.2022	2.700.000,00	2.700.000,00	0,55	0,46
METROPOL-DUKKAN-G1-5	30.07.2019	932.926,65	23.12.2022	2.350.000,00	2.350.000,00	0,48	0,40
METROPOL-DUKKAN-G1-6	30.07.2019	770.824,82	23.12.2022	2.150.000,00	2.150.000,00	0,44	0,36
METROPOL-DUKKAN-G1-7	30.07.2019	1.214.512,80	23.12.2022	3.450.000,00	3.450.000,00	0,70	0,58
METROPOL-DUKKAN-G1-8	30.07.2019	1.290.689,44	23.12.2022	3.750.000,00	3.750.000,00	0,76	0,63
METROPOL-DUKKAN-G1-9	30.07.2019	1.483.676,03	23.12.2022	4.350.000,00	4.350.000,00	0,89	0,73
METROPOL-DUKKAN-G2-1	30.07.2019	1.503.949,54	23.12.2022	4.375.000,00	4.375.000,00	0,89	0,74
METROPOL-DUKKAN-G2-2	30.07.2019	1.483.848,57	23.12.2022	4.350.000,00	4.350.000,00	0,89	0,73
METROPOL-DUKKAN-G2-3	30.07.2019	1.482.381,97	23.12.2022	4.350.000,00	4.350.000,00	0,89	0,73
METROPOL-DUKKAN-G2-4	30.07.2019	2.582.672,94	23.12.2022	6.350.000,00	6.350.000,00	1,29	1,07
METROPOL-DUKKAN-G2-5	30.07.2019	1.801.409,41	23.12.2022	4.750.000,00	4.750.000,00	0,97	0,80
METROPOL-DUKKAN-G2-6	30.07.2019	1.080.276,26	23.12.2022	2.900.000,00	2.900.000,00	0,59	0,49
METROPOL-DUKKAN-G2-7	30.07.2019	742.010,55	23.12.2022	2.000.000,00	2.000.000,00	0,41	0,34
METROPOL-DUKKAN-G2-8	30.07.2019	603.115,43	23.12.2022	1.600.000,00	1.600.000,00	0,33	0,27
METROPOL-KONUT-A-207	28.06.2019	1.238.800,00	23.12.2022	4.000.000,00	4.000.000,00	0,81	0,67
METROPOL-KONUT-B-10	28.06.2019	1.482.485,00	23.12.2022	6.500.000,00	6.500.000,00	1,32	1,10

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

Yatırımlar	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer	Portföy Değeri	Grup	Toplam
A. Gayrimenkul Yatırımları							
A.1 Gayri Menkuller							
METROPOL-KONUT-B-11	28.06.2019	1.489.820,00	23.12.2022	6.500.000,00	6.500.000,00	1,32	1,10
METROPOL-KONUT-B-12	28.06.2019	1.043.200,00	23.12.2022	4.700.000,00	4.700.000,00	0,96	0,79
METROPOL-KONUT-B-13	28.06.2019	1.108.400,00	23.12.2022	4.900.000,00	4.900.000,00	1,00	0,83
METROPOL-KONUT-B-17	28.06.2019	1.451.515,00	23.12.2022	6.600.000,00	6.600.000,00	1,34	1,11
METROPOL-KONUT-B-18	28.06.2019	1.597.400,00	23.12.2022	7.475.000,00	7.475.000,00	1,52	1,26
METROPOL-KONUT-B-9	28.06.2019	1.037.495,00	23.12.2022	4.700.000,00	4.700.000,00	0,96	0,79
METROPOL-OFIS-A-49	28.06.2019	1.140.185,00	23.12.2022	3.275.000,00	3.275.000,00	0,67	0,55
METROPOL-OFIS-A-50	28.06.2019	1.140.185,00	23.12.2022	3.275.000,00	3.275.000,00	0,67	0,55
METROPOL-OFIS-A-52	28.06.2019	2.355.350,00	23.12.2022	6.075.000,00	6.075.000,00	1,24	1,03
METROPOL-OFIS-A-53	28.06.2019	964.960,00	23.12.2022	2.800.000,00	2.800.000,00	0,57	0,47
METROPOL-OFIS-A-56	28.06.2019	1.412.395,00	23.12.2022	4.125.000,00	4.125.000,00	0,84	0,70
METROPOL-OFIS-A-57	28.06.2019	2.730.250,00	23.12.2022	7.050.000,00	7.050.000,00	1,44	1,19
METROPOL-OFIS-A-58	28.06.2019	1.781.590,00	23.12.2022	5.100.000,00	5.100.000,00	1,02	0,86
METROPOL-SPOR MERKEZİ-F-2	30.07.2019	29.871.683,32	23.12.2022	54.000.000,00	54.000.000,00	11,00	9,11
ARA GRUP TOPLAMI					491.075.000,00	100,00	82,81
A.5 GYF Katılma Payları							
YD3-YD3-24 GAYRİMENKUL PYS PRIMO GYF	-	419.442,00	-	0,00	640.924,80	6,84	0,11
YD4-YD4-24 GAYRİMENKUL PYS PORTAKAL CICEĞİ GYF	-	3.965.414,00	-	0,00	8.728.834,00	93,16	1,47
ARA GRUP TOPLAMI					9.369.758,80	100,00	1,58
A.7 Diğer							
Gayrimenkul Alımına İlişkin İndirilecek KDV	-	9.188.720,22	-	0,00	9.188.720,22	100,00	1,55
GRUP TOPLAMI					9.188.720,22	100,00	1,55

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

Sermaye Piyasası Araçları	İhraççı	ISIN Kodu	Nominal Değeri	Toplam Değer	Grup	Toplam
Ç. Kira Sertifikaları						
KRS	BEREKET VARLIK KIRALAMA A.Ş.	TRDBRKT32310	14.550.000,00	14.853.306,31	54,70	2,51
KRS	ARGO YURTİÇİ VE YURTDIŞI TAŞIMACILIK A.Ş.	TRDDGER72312	12.000.000,00	12.300.837,35	45,30	2,07
GRUP TOPLAM			26.550.000,00	27.154.143,66	100,00	4,58
G. Diğer Varlıklar						
GSF		APYKSF2 TRYAPYS00270	16.621,00	17.452.050,00	31,24	2,94
KATHES	ALBARAKA TURK KATILIM BANKASI A.Ş.	KH.ALBARAKA TL	5.240.400,27	5.240.400,27	9,38	0,88
KATHES	ALBARAKA TURK KATILIM BANKASI A.Ş.	KH.ALBARAKA TL	11.570.000,00	11.586.546,68	20,73	1,95
PAG-ALBARAKA PYS AKILLI SEHİRLER GSYF	-	PAG-PAG-ALBARAKA PYS AKILLI SEHİRLER GSYF	1.962,00	4.494.637,62	8,05	0,76
PEG-ALBARAKA PYS INOVASYON GSYF	-	PEG-PEG-ALBARAKA PYS INOVASYON GSYF	5.830,00	11.801.214,81	21,13	1,99
RPF- RE-PIE PYS PERAKENDE GSYF	-	RPF-RPF- RE-PIE PYS PERAKENDE GSYF	1.980,00	4.288.615,72	7,68	0,72
PHG-ALBARAKA PYS METROPOL GSYF	-	TRYAPYS00254	1.000,00	999.880,21	1,79	0,17
GRUP TOPLAM			16.837.793,27	55.863.345,31	100,00	9,41
FON PORTFÖY DEĞERİ				592.650.967,94		100,00

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

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

	31 Aralık 2022		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
Fon/ortaklık portföy değeri	592.650.968	-	100,04
Hazır değerler	15.184	-	-
Kasa	-	-	-
Bankalar	15.184	100,00	
Diğer hazır değerler	-	-	-
Alacaklar	1.512.985	-	0,26
Takastan alacaklar	1.499.400	99,10	0,25
Diğer alacaklar	13.585	0,90	-
Diğer varlıklar	-	-	-
Borçlar	(1.755.993)	-	(0,30)
Takasa borçlar	(5.000)	0,28	
Yönetim ücreti	(1.545.800)	88,03	(0,26)
Ödenecek vergi	(20.268)	1,15	-
İhtiyatlar	-	-	-
Krediler	-	-	-
Diğer borçlar	(184.926)	10,53	(0,03)
Toplam değer/net varlık değeri	592.423.145	0,00	100,00
Toplam katılma payı/Pay sayısı	1.000.000.000		
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı	5.215		

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Fon Yönetim Ücreti	6.102.830
Bağımsız Denetim Ücreti	75.643
Smmm Müşavirlik Giderleri	7.200
Avukatlık Giderleri	202.500
Diğer Danışmanlık Giderleri	73.192
Ekspertiz Hizmet Giderleri	23.500
Noterlik Hizmet Giderleri	342
Beyanname Damga Vergisi Giderleri	3.293
Sözleşme Damga Vergileri	2.669
Banka Komisyon Eft Ve Hesap İşletim Ücreti	41
Fon Saklama Ücreti	303.531
Mkk Kap Ve Bist Kotta Kalma Ücreti Giderleri	7.268
Spk Ek Kayda Alma Ücreti	115.020
E Defter E Fatura Malı Mühür Vb.	3.150
Küsürat Farkları	1
Aracılık Komisyon Giderleri	30.938
Konut Giderleri	2.143.734
Dükkan Ve Ofis Giderleri	1.901.359
Diğer Giderler	845.519
Toplam	11.841.729

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

DİĞER AÇIKLAMALAR

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

A. Geçen Yıl İçinde Rüçhan Hakkı Kullanımı, Bedelsiz Pay Alımı, Temettü ve Anapara Tahsilatına İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

B. Geçen Yıl İçinde Yatırım Fonlarına İlişkin Mevzuatta Meydana Gelen Değişme ve Hukuki İhtilaflarla İlgili Açıklamalar

- (i) Fon muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını TL cinsinden, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu’na uygun olarak hazırlamaktadır. SPK, 30 Aralık 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ”i (II-14.2) ile finansal tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir.
- (ii) 1 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 1996 tarihli ve 22852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (Seri VII, No:10)” yürürlükten kaldırılmış olup, 9 Temmuz 2013 tarihli 28702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (III-52.1)” yürürlüğe girmiştir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYDEN SATIŞLAR

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)’nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, satış detaylarına yer verilmemiştir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İTFALAR

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, itfa detaylarına yer verilmemiştir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYE ALIŞLAR

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, alış detaylarına yer verilmemiştir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI

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

- 1) 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 T.C. Merkez Bankası (“TCMB”) döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, 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.
 - 2) Borsada işlem görmemekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satım konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - 9) (7) ve (8) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
 - c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- 2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

.....