

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait kar 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 bilgilerin 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"yı 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 bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 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 vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Temmuz 2023

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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.....	5-23

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	53.974	16.842.131
Diğer alacaklar	5	1.227.821	1.512.985
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	630.025.000	491.075.000
Finansal varlıklar	8	183.848.359	75.560.301
Diğer varlıklar	9	-	9.188.720
Toplam varlıklar (A)		815.155.154	594.179.137
Yükümlülükler			
Diğer borçlar	5	2.543.551	1.755.992
Toplam yükümlülükler (Toplam değeri/Net varlık değeri hariç) (B)		2.543.551	1.755.992
Toplam değeri/Net varlık değeri (A-B)		812.611.603	592.423.145

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kar payı gelirleri	12	1.136.031	807.639
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	12	74.891.913	62.973.480
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	12	152.048.475	(2.519.288)
Esas faaliyet gelirleri		228.076.419	61.261.831
Yönetim ücretleri	13	(3.834.479)	(2.984.757)
Saklama ücretleri	13	(170.306)	(137.343)
Danışmanlık ücretleri	13	(226.128)	(117.520)
Kurul ücretleri	13	(72.815)	(56.646)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	13	(14.721)	(5)
Denetim ücretleri	13	(37.500)	(38.143)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	13	(3.532.013)	(2.878.679)
Esas faaliyet giderleri		(7.887.962)	(6.213.093)
Esas faaliyet kar/(zararı)		220.188.457	55.048.738
Net dönem karı/(zararı) (A)		220.188.457	55.048.738
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)		220.188.457	55.048.738

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri		592.423.145	535.398.332
Toplam Değerinde/ Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	10	220.188.458	55.048.738
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	-	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	-	-
30 Haziran itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri		812.611.603	590.447.070

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(16.788.157)	45.040
Net Dönem Karı/Zararı		220.188.457	55.048.738
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(228.076.419)	1.711.649
Kar payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(1.136.031)	(807.639)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		(152.048.475)	2.519.288
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(74.891.913)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(10.036.226)	(57.522.986)
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler		9.473.884	3.708.068
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		787.559	734.233
Finansal varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(247.238.058)	220.971.859
İşletme sermayesinde gerçekleşen artış/azalışla ilgili düzeltmeler		226.940.389	(282.937.146)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(17.924.188)	(762.599)
Alınan Temettü		-	-
Alınan kar payları	12	1.136.031	807.639
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	-
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	-	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce		(16.788.157)	45.040
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		(16.788.157)	45.040
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının		-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		(16.788.157)	45.040
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	16.842.131	17.845
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	18	53.974	62.885

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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 inanca 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 inanca 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 - 30 HAZİRAN 2023 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 Temmuz 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

Ara dönem özet finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ'in 5. Maddesi'ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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)

Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL)'dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Finansal tablolar ise, Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Şirket'in durumunu KGK tarafından yayınlanan TFRS'ye uygun olarak arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Şirket, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin ara dönem finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına ve SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirketler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbestirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2022 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde

Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("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, 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ni kullanırken, 2016 TMS Taksonomisi, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ve TFRS 16 Kiralamalar Standartları çerçevesinde Nisan 2019 tarihinde güncellenerek, mevzuatta terim birlikteliğini sağlamak amacıyla 2019 TFRS Taksonomisi adıyla yeniden yayımlanmış ve Şirket ara dönem özet finansal tablolarını 2019 TFRS Taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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)

(b) Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

a. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen 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 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 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.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna kullanıldığının açıklanması ile uygulanır. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

b. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **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 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 muhasebeleştirildiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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)

- **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 muhasebeleştiğini 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 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının şeffaflığını ve bunların bir şirketin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıt niteliğindedir.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatlar hakkında önemli bilgilerin açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

(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, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 30 Haziran 2023 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 2022 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 - 30 HAZİRAN 2023 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 7).

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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 - 30 HAZİRAN 2023 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 yansıtabilecek 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 - 30 HAZİRAN 2023 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 3).

(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 muhasebeleştirilmektedir.

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 - 30 HAZİRAN 2023 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, 30 Haziran 2023 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 - 30 HAZİRAN 2023 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 7).

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	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	-	16.826.947
-Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.	-	16.826.947
Toplam	-	16.826.947

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili tarafa borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Diğer borçlar - Kurucu (Fon yönetim ücretleri) -Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.	2.139.782 2.139.782	1.545.800 1.545.800
Toplam	2.139.782	1.545.800

İlişkili taraf ile yapılan işlemler - giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
Diğer giderler - Kurucu (Fon yönetim ücretleri) -Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.	3.834.479 3.834.479	2.984.757 2.984.757
Toplam	3.834.479	2.984.757

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzeri değerler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Cari hesaplar	53.974	16.842.131
Toplam	53.974	16.842.131

5. ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla "Diğer alacaklar" ve "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Diğer Alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Takas alacakları	-	1.499.400
Diğer alacaklar (*)	1.227.821	13.585
Toplam	1.227.821	1.512.985

(*) Gayrimenkul satışından ve kiralardan doğan alacaklardır.

Diğer Borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek fon yönetim ücreti	2.139.782	1.545.800
Ödenecek saklama ücreti	89.787	75.128
Diğer borçlar	235.851	67.944
Ödenecek denetim ücreti	37.500	37.500
Kurul kayıt ücreti	40.631	29.620
Toplam	2.543.551	1.755.992

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. VERİLEN TEMİNAT

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ^(*)	630.025.000	491.075.000
Toplam	630.025.000	491.075.000

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 63 adet taşınmazdan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföy değeri 491.075.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 70 adet - 491.075.000 TL).

	30 Haziran 2023		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	194.010.759	630.025.000	630.025.000
Toplam	194.010.759	630.025.000	630.025.000

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

	Değerleme yöntemi	Değerleme Şirketi	30 Haziran 2023	
			Değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar TL
Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu - 63 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Çizgi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26 Haziran 2023	630.025.000
Toplam				630.025.000

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kira sertifikaları	135.555.840	-
Gayrimenkul sermayesi yatırım fonları	48.292.519	75.560.301
Toplam	183.848.359	75.560.301

9. DİĞER VARLIKLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	-	9.188.720
Peşin ödenmiş vergiler	-	-
Toplam	-	9.188.720

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem başı)	592.423.145	535.398.332
Toplam değeri/Net varlık değerinde artış/azalış	220.188.458	55.048.738
Katılma payı ihraç tutarı (+)	-	-
Katılma payı iade tutarı (-)	-	-

31 Aralık itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem sonu)	812.611.603	590.447.070
--	--------------------	--------------------

Birim pay değeri	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Fon toplam değeri	812.611.603	592.423.145
Dolaşımdaki pay sayısı	113.600	113.600
Birim pay değeri	7.153	5.215

	2022	2022
--	-------------	-------------

1 Ocak itibarıyla (Adet)	113.600	124.000
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	-	-
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	-	-

30 Haziran itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	113.600	124.000
--	----------------	----------------

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Finansal durum tablosundaki toplam değer/		
Net varlık değeri	812.611.603	590.447.070
Fiyat raporundaki toplam değer/Net varlık değeri	812.611.603	590.447.070
Fark	-	-

12. HASILAT

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
Kar payı gelirleri	1.136.031	807.639
-Kira sertifikaları	1.136.031	807.639
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar	74.891.913	62.973.480
-Gerçekleşen Değer Artışları	42.030.654	29.060.907
-Gerçekleşen Değer Artışları	33.382.285	34.188.225
-Menkul Kıymet Satış Zararları	(520.666)	(54.954)
-Gerçekleşen Değer Azalışları	(360)	(220.697)
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar	152.048.475	(2.519.288)
- Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Değer Artış/(Azalışları)	152.048.475	(2.519.288)
	228.076.419	61.261.831

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
Yönetim ücretleri	3.834.479	2.984.757
Esas faaliyetlerden diğer giderler	3.532.013	2.878.679
Danışmanlık ücretleri	226.128	117.520
Saklama ücretleri	170.306	137.343
Kurul ücretleri	72.815	56.646
Denetim ücretleri	37.500	38.143
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	14.721	5
Toplam	7.887.962	6.213.093

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Noter, tapu, harç, tescil vb. giderleri	2.476.820	2.440.878
Diğer giderler	1.055.193	515.133
Toplam	3.532.013	2.878.679

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (30 Haziran 2022: Bulunmamaktadır).

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelir bulunmamaktadır (30 Haziran 2022: Bulunmamaktadır).

16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla döviz bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

17. TÜREV ARAÇLAR

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla türev araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

18. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
Nakit ve nakit benzerleri	53.974	62.885
Toplam	53.974	62.885

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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 olarak tanımlanır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	1.227.821	53.974	183.848.359
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	1.227.821	53.974	183.848.359
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 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	-	-	-	-	-	-

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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 bulundurmaya 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.

30 Haziran 2023	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	2.543.551	2.543.551	2.543.551	-	-	-
Diğer borçlar	2.543.551	2.543.551	2.543.551	-	-	-

31 Aralık 2022	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	1.755.992	1.755.992	1.755.992	-	-	-
Diğer borçlar	1.755.992	1.755.992	1.755.992	-	-	-

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 - 30 HAZİRAN 2023 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	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	183.848.359	75.560.301
Toplam	183.848.359	75.560.301

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	30 Haziran 2023	
	Maliyet	Kayıtlı değeri
Borçlanma Senetleri		
Gayrimenkul Yatırım Fonları	38.184.495	48.292.519
Girişim Sermayesi Yatırım fonları		
Kira Sertifikaları	133.927.885	135.555.840
Toplam	172.112.380	183.848.359

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2022	
	Maliyet	Kayıtlı değeri
Borçlanma Senetleri	-	-
Menkul 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

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.
AG7 - METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarınının 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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon'un pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2023 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.

Diğer Husus

Pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarında sunulan finansal bilgiler Türkiye Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak tam kapsamlı bağımsız denetime tabi tutulmamıştır.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Temmuz 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 10.000.000 TL'dir.

E. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ:

Fonun toplam değeri 812.611.601,99 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 7.153 TL'dir.

B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 5.215 TL'dir.

C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %37,16'dir.

D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %37,16'dir.

E. YILLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:

Fon	13,36%
Gayrimenkul	79,65%
Hisse	2,87%
Sgmk	3,05%
Katılım Hesabı	0,09%
Kv	0,98%

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 %0,01'dir.

G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:

Fon Devir Hızı %141,93'tür.

H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:

Portföyün ortalama vadesi 42,78'dir.

I. KATILMA PAYI İHRAÇLARINDAN KAYNAKLANAN NAKİT GİRİŞLERİ:

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişi bulunmamaktadır.

J. KATILMA PAYI İADELERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT ÇIKIŞLARI:

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışı bulunmamaktadır.

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.)

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	ISIN Kodu	Vade Tarihi	Nominal Faiz	VDKG	Nominal Değeri	Birim Alış Fiyatı	Alış Tutarı	Alış Tarihi	Alış Getirisi	İç İsk.Orn.	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Toplam Değer	Değer Artış Azalış	Grup (%)	Toplam (%)	FTD
A. Gayrimenkul Yatırımları																		
A.1 Gayri Menkuller																		
GM	METROPOL-DUKKAN-A-1	--/--/----	0	0	1	4.483.206,89	4.483.206,89	--/--/----	0	0	0	14.500.000,00	14.500.000,00	0	2,3	1,78	1,78	
GM	METROPOL-DUKKAN-A-2	--/--/----	0	0	1	4.453.961,27	4.453.961,27	--/--/----	0	0	0	14.000.000,00	14.000.000,00	0	2,22	1,72	1,72	
GM	METROPOL-DUKKAN-A-3	--/--/----	0	0	1	3.365.403,06	3.365.403,06	--/--/----	0	0	0	11.025.000,00	11.025.000,00	0	1,75	1,35	1,36	
GM	METROPOL-DUKKAN-A-4	--/--/----	0	0	1	6.245.190,79	6.245.190,79	--/--/----	0	0	0	20.750.000,00	20.750.000,00	0	3,29	2,55	2,55	
GM	METROPOL-DUKKAN-A-5	--/--/----	0	0	1	2.834.409,57	2.834.409,57	--/--/----	0	0	0	8.525.000,00	8.525.000,00	0	1,35	1,05	1,05	
GM	METROPOL-DUKKAN-A-6	--/--/----	0	0	1	1.914.078,38	1.914.078,38	--/--/----	0	0	0	6.375.000,00	6.375.000,00	0	1,01	0,78	0,78	
GM	METROPOL-DUKKAN-B-1	--/--/----	0	0	1	6.633.579,53	6.633.579,53	--/--/----	0	0	0	19.525.000,00	19.525.000,00	0	3,1	2,4	2,4	
GM	METROPOL-DUKKAN-B-2	--/--/----	0	0	1	3.882.765,84	3.882.765,84	--/--/----	0	0	0	12.025.000,00	12.025.000,00	0	1,91	1,48	1,48	
GM	METROPOL-DUKKAN-B-3	--/--/----	0	0	1	6.152.018,90	6.152.018,90	--/--/----	0	0	0	18.925.000,00	18.925.000,00	0	3	2,33	2,33	
GM	METROPOL-DUKKAN-B-4	--/--/----	0	0	1	6.359.585,16	6.359.585,16	--/--/----	0	0	0	19.175.000,00	19.175.000,00	0	3,04	2,36	2,36	
GM	METROPOL-DUKKAN-B-5	--/--/----	0	0	1	6.752.114,87	6.752.114,87	--/--/----	0	0	0	21.175.000,00	21.175.000,00	0	3,36	2,6	2,61	
GM	METROPOL-DUKKAN-B-6	--/--/----	0	0	1	4.145.372,53	4.145.372,53	--/--/----	0	0	0	12.025.000,00	12.025.000,00	0	1,91	1,48	1,48	
GM	METROPOL-DUKKAN-C1-1	--/--/----	0	0	1	1.323.127,06	1.323.127,06	--/--/----	0	0	0	4.300.000,00	4.300.000,00	0	0,68	0,53	0,53	
GM	METROPOL-DUKKAN-C1-2	--/--/----	0	0	1	3.078.985,78	3.078.985,78	--/--/----	0	0	0	9.325.000,00	9.325.000,00	0	1,48	1,15	1,15	
GM	METROPOL-DUKKAN-C1-3	--/--/----	0	0	1	3.861.112,00	3.861.112,00	--/--/----	0	0	0	11.775.000,00	11.775.000,00	0	1,87	1,45	1,45	
GM	METROPOL-DUKKAN-C1-4	--/--/----	0	0	1	3.229.268,58	3.229.268,58	--/--/----	0	0	0	9.725.000,00	9.725.000,00	0	1,54	1,19	1,2	
GM	METROPOL-DUKKAN-C1-5	--/--/----	0	0	1	3.890.875,24	3.890.875,24	--/--/----	0	0	0	11.850.000,00	11.850.000,00	0	1,88	1,46	1,46	
GM	METROPOL-DUKKAN-C1-6	--/--/----	0	0	1	1.678.819,37	1.678.819,37	--/--/----	0	0	0	5.450.000,00	5.450.000,00	0	0,87	0,67	0,67	
GM	METROPOL-DUKKAN-C1-7	--/--/----	0	0	1	3.423.204,14	3.423.204,14	--/--/----	0	0	0	10.750.000,00	10.750.000,00	0	1,71	1,32	1,32	
GM	METROPOL-DUKKAN-E1-1	--/--/----	0	0	1	926.197,57	926.197,57	--/--/----	0	0	0	3.075.000,00	3.075.000,00	0	0,49	0,38	0,38	
GM	METROPOL-DUKKAN-E1-2	--/--/----	0	0	1	736.661,80	736.661,80	--/--/----	0	0	0	2.525.000,00	2.525.000,00	0	0,4	0,31	0,31	
GM	METROPOL-DUKKAN-E1-3	--/--/----	0	0	1	1.147.825,88	1.147.825,88	--/--/----	0	0	0	3.725.000,00	3.725.000,00	0	0,59	0,46	0,46	
GM	METROPOL-DUKKAN-E1-4	--/--/----	0	0	1	2.150.372,64	2.150.372,64	--/--/----	0	0	0	3.900.000,00	3.900.000,00	0	0,62	0,48	0,48	
GM	METROPOL-DUKKAN-E1-5	--/--/----	0	0	1	1.204.850,53	1.204.850,53	--/--/----	0	0	0	4.300.000,00	4.300.000,00	0	0,68	0,53	0,53	
GM	METROPOL-DUKKAN-E1-6	--/--/----	0	0	1	1.365.572,03	1.365.572,03	--/--/----	0	0	0	4.850.000,00	4.850.000,00	0	0,77	0,6	0,6	
GM	METROPOL-DUKKAN-E1-7	--/--/----	0	0	1	1.415.004,89	1.415.004,89	--/--/----	0	0	0	5.025.000,00	5.025.000,00	0	0,8	0,62	0,62	
GM	METROPOL-DUKKAN-E1-8	--/--/----	0	0	1	1.151.708,04	1.151.708,04	--/--/----	0	0	0	4.125.000,00	4.125.000,00	0	0,65	0,51	0,51	
GM	METROPOL-DUKKAN-E2-1	--/--/----	0	0	1	1.372.991,28	1.372.991,28	--/--/----	0	0	0	4.450.000,00	4.450.000,00	0	0,71	0,55	0,55	

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.)

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	ISIN Kodu	Vade Tarihi	Nominal Faiz	Nominal VDKG	Nominal Değeri	Birim Aış Fiyatı	Aış Tutarı	Aış Tarihi	Aış Getirisi	İç İsk.Orn.	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Toplam Değer	Değer Artış Azalış	Grup (%)	Toplam (%)	FTD
A. Gayrimenkul Yatırımları																		
A.1 Gayri Menkuller																		
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-2	-/-/----	0	0	1.175.087,29	1.175.087,29	-/-/----	0	0	0	0	3.900.000,00	3.900.000,00	0	0,62	0,48	0,48
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-3	-/-/----	0	0	1.073.719,72	1.073.719,72	-/-/----	0	0	0	0	3.600.000,00	3.600.000,00	0	0,57	0,44	0,44
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-4	-/-/----	0	0	1.111.851,18	1.111.851,18	-/-/----	0	0	0	0	3.625.000,00	3.625.000,00	0	0,58	0,45	0,45
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-6	-/-/----	0	0	943.365,35	943.365,35	-/-/----	0	0	0	0	3.525.000,00	3.525.000,00	0	0,56	0,43	0,43
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-7	-/-/----	0	0	915.154,98	915.154,98	-/-/----	0	0	0	0	3.475.000,00	3.475.000,00	0	0,55	0,43	0,43
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-8	-/-/----	0	0	990.900,27	990.900,27	-/-/----	0	0	0	0	3.625.000,00	3.625.000,00	0	0,58	0,45	0,45
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-9	-/-/----	0	0	2.231.984,31	2.231.984,31	-/-/----	0	0	0	0	3.600.000,00	3.600.000,00	0	0,57	0,44	0,44
GM		METROPOL-DUKKAN-F-1	-/-/----	0	0	32.983.192,99	32.983.192,99	-/-/----	0	0	0	0	73.500.000,00	73.500.000,00	0	11,67	9,03	9,04
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-1	-/-/----	0	0	975.457,89	975.457,89	-/-/----	0	0	0	0	3.450.000,00	3.450.000,00	0	0,55	0,42	0,42
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-10	-/-/----	0	0	1.312.688,36	1.312.688,36	-/-/----	0	0	0	0	4.775.000,00	4.775.000,00	0	0,76	0,59	0,59
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-2	-/-/----	0	0	1.659.926,18	1.659.926,18	-/-/----	0	0	0	0	5.400.000,00	5.400.000,00	0	0,86	0,66	0,66
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-3	-/-/----	0	0	1.174.397,12	1.174.397,12	-/-/----	0	0	0	0	3.975.000,00	3.975.000,00	0	0,63	0,49	0,49
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-4	-/-/----	0	0	991.676,70	991.676,70	-/-/----	0	0	0	0	3.525.000,00	3.525.000,00	0	0,56	0,43	0,43
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-5	-/-/----	0	0	932.926,65	932.926,65	-/-/----	0	0	0	0	3.075.000,00	3.075.000,00	0	0,49	0,38	0,38
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-6	-/-/----	0	0	770.824,82	770.824,82	-/-/----	0	0	0	0	2.825.000,00	2.825.000,00	0	0,45	0,35	0,35
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-7	-/-/----	0	0	1.214.512,80	1.214.512,80	-/-/----	0	0	0	0	4.375.000,00	4.375.000,00	0	0,69	0,54	0,54
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-8	-/-/----	0	0	1.290.689,44	1.290.689,44	-/-/----	0	0	0	0	4.775.000,00	4.775.000,00	0	0,76	0,59	0,59
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-9	-/-/----	0	0	1.483.676,03	1.483.676,03	-/-/----	0	0	0	0	5.450.000,00	5.450.000,00	0	0,87	0,67	0,67
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-1	-/-/----	0	0	1.503.949,54	1.503.949,54	-/-/----	0	0	0	0	5.525.000,00	5.525.000,00	0	0,88	0,68	0,68
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-2	-/-/----	0	0	1.483.848,57	1.483.848,57	-/-/----	0	0	0	0	5.450.000,00	5.450.000,00	0	0,87	0,67	0,67
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-3	-/-/----	0	0	1.482.381,97	1.482.381,97	-/-/----	0	0	0	0	5.450.000,00	5.450.000,00	0	0,87	0,67	0,67
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-4	-/-/----	0	0	2.582.672,94	2.582.672,94	-/-/----	0	0	0	0	8.100.000,00	8.100.000,00	0	1,29	1	1
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-5	-/-/----	0	0	1.801.409,41	1.801.409,41	-/-/----	0	0	0	0	6.075.000,00	6.075.000,00	0	0,96	0,75	0,75
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-6	-/-/----	0	0	1.080.276,26	1.080.276,26	-/-/----	0	0	0	0	3.675.000,00	3.675.000,00	0	0,58	0,45	0,45
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-7	-/-/----	0	0	742.010,55	742.010,55	-/-/----	0	0	0	0	2.600.000,00	2.600.000,00	0	0,41	0,32	0,32
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-8	-/-/----	0	0	603.115,43	603.115,43	-/-/----	0	0	0	0	2.100.000,00	2.100.000,00	0	0,33	0,26	0,26
GM		METROPOL-KONUT-A-207	-/-/----	0	0	1.238.800,00	1.238.800,00	-/-/----	0	0	0	0	6.100.000,00	6.100.000,00	0	0,97	0,75	0,75
GM		METROPOL-KONUT-B-10	-/-/----	0	0	1.482.485,00	1.482.485,00	-/-/----	0	0	0	0	12.150.000,00	12.150.000,00	0	1,93	1,49	1,5

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.)

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	ISIN Kodu	Vade Tarihi	Nominal Faiz	VDKG	Nominal Değeri	Birim Alış Fiyatı	Alış Tutarı	Alış Tarihi	Alış Getirisi	Ç.İsk.Orn.	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Toplam Değer	Değer Artış Azalış	Grup	Toplam	FTD	
A. Gayrimenkul Yatırımları																			
A.1. Gayri Menkuller																			
GM		METROPOL-KONUT-B-11	-/-/----	0	0	1.489.820,00	1.489.820,00	-/-/----	0	0	0	0	12.150.000,00	12.150.000,00	0	1,93	1,49	1,5	
GM		METROPOL-KONUT-B-12	-/-/----	0	0	1.043.200,00	1.043.200,00	-/-/----	0	0	0	0	8.775.000,00	8.775.000,00	0	1,39	1,08	1,08	
GM		METROPOL-KONUT-B-13	-/-/----	0	0	1.108.400,00	1.108.400,00	-/-/----	0	0	0	0	9.150.000,00	9.150.000,00	0	1,45	1,12	1,13	
GM		METROPOL-KONUT-B-17	-/-/----	0	0	1.451.515,00	1.451.515,00	-/-/----	0	0	0	0	12.325.000,00	12.325.000,00	0	1,96	1,51	1,52	
GM		METROPOL-KONUT-B-18	-/-/----	0	0	1.597.400,00	1.597.400,00	-/-/----	0	0	0	0	13.975.000,00	13.975.000,00	0	2,22	1,72	1,72	
GM		METROPOL-KONUT-B-9	-/-/----	0	0	1.037.495,00	1.037.495,00	-/-/----	0	0	0	0	8.775.000,00	8.775.000,00	0	1,39	1,08	1,08	
GM		METROPOL-SPOR MERKEZİ-F-2	-/-/----	0	0	29.871.683,32	29.871.683,32	-/-/----	0	0	0	0	90.000.000,00	90.000.000,00	0	14,29	11,06	11,07	
GM																			
ARA GRUP TOPLAMI					0,00	63,00	194.010.758,69				0,00	0,00	630.025.000,00	0,00	100,00	77,41	77,53		
KRS	MNG KARGO YURTIÇI VE YURTDIŞI TAŞIMACILIK A.Ş.	TRDDGER72312	7.07.2023	5.0001	4	12.000.000,00	12.000.000,00	-/-/----	0	26,7503	0	0	1,047277	12,567.322,27	8,159,17	9,27	1,54	1,55	
KRS	BEREKET VARLIK KIRALAMA A.Ş.	TRDBRKT82315	22.08.2023	2,8767	50	100.550.000,00	1,014384	101,996.311,20	-/-/----	0	27,8757	0	1,023304	102,893.237,27	69,292,36	75,9	12,64	12,66	
KRS	BEREKET VARLIK KIRALAMA A.Ş.	TRDBRKT2323	20.10.2023	9,6658	109	10.000,00	1	10.000,00	-/-/----	0	30,6409	0	1,012527	10,125,27	7,41	0,01	0	0	
KRS	BEREKET VARLIK KIRALAMA A.Ş.	TRDBRKT42418	15.04.2024	3,337	287	19.920.000,00	1,000078	19,921.573,52	-/-/----	0	32,5955	0	1,008291	20,085.154,68	15,519,15	14,82	2,47	2,47	
ARA GRUP TOPLAMI					80	132.480.000,00	133.927.884,72			28,4709	0,00	135.555.839,49	92.978,09	100,00	16,65	16,68			
FON	ALBARAKA TURK KATILIM BANKASI A.S.	AL4-AL4-ALBARAKA PYS ALBRK TURK KISA VD.SRBST TL FON	-/-/----	0	0	959	1,041522	998,82	-/-/----	0	0	0	1,104984	1,059,68	0	0,01	0	0	
FON	ALBARAKA TURK KATILIM BANKASI A.S.	AL6-AL6-ALBARAKA PYS VAKIF KATILIM KISA VD SRBST TL FON	-/-/----	0	0	943	1,059374	998,99	-/-/----	0	0	0	1,13492	1,070,23	0	0,01	0	0	
FON	ALBARAKA TURK KATILIM BANKASI A.S.	AL7-AL7-ALBARAKA PYS IKINCI KISA VADELI SERBEST TL FON	-/-/----	0	0	952	1,0498	999,41	-/-/----	0	0	0	1,120693	1,066,90	0	0,01	0	0	
FON		PVK-PVK-ALBARAKA PYS KISA VADELI SERBEST FON	-/-/----	0	0	8.224.250,00	1,597643	13.139.420,55	-/-/----	0	0	0	1,667999	13.718.040,78	0	90,43	1,69	1,69	
FON		RBK-RBK-ALBARAKA PYS KATILIM FONU	-/-/----	0	0	411.893,00	2,966165	1.221.743,01	-/-/----	0	0	0	3,515498	1.448.009,02	0	9,55	0,18	0,18	
ARA GRUP TOPLAMI					0,00	8.638.997,00	14.364.160,78			0,00	0,00	15.169.246,61	0,00	100,00	1,86	1,87			

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.)

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum ISIN Kodu	Vade Tarihi	Nominal Faiz	VDKG	Birim Alış		Alış Tarihi	Alış Getirisi	İç İsk.Orn.	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Toplam Değer	Değer Artış			FTD	
					Nominal Değeri	Fiyatı							Alış Tutarı	Grup	Toplam		
GSF	APYKSF2	-/-/-	0	0	284	1.009,90	286.811,81	-/-/-	0	0	0	1.150,00	326.600,00	0	15,52	0,04	0,04
GSF	APYVCF2	-/-/-	0	0	500	3.555,00	1.777.500,00	-/-/-	0	0	0	3.555,00	1.777.500,00	0	84,48	0,22	0,22
ARA GRUP TOPLAMI				0,00	784,00	2.064.311,81	0,00	0,00	2.104.100,00	0,00	100,00	0,26	0,26				
GSF	PAG-PAG-ALBARAKA PYS AKILLI SEHİRLER GSYF	-/-/-	0	0	1.962,00	2.082,18	4.085.237,75	-/-/-	0	0	0	2.263,11	4.440.225,30	0	20,51	0,55	0,55
GSF	PEG-PEG-ALBARAKA PYS İNOVASYON GSYF	-/-/-	0	0	5.830,00	1.296,07	7.556.065,58	-/-/-	0	0	0	2.043,99	11.916.447,53	0	55,05	1,46	1,47
GSF	PHG-PHG-ALBARAKA PYS METROPOL GSYF	-/-/-	0	0	1.000,00	1.000,00	1.000.000,00	-/-/-	0	0	0	1.036,75	1.036.753,60	0	4,79	0,13	0,13
GSF	RPF-RPF- RE-PIE PYS PERAKENDE GSYF	-/-/-	0	0	1.980,00	2.388,82	4.729.863,01	-/-/-	0	0	0	2.148,96	4.254.947,50	0	19,65	0,52	0,52
ARA GRUP TOPLAMI				0,00	10.772,00	17.371.166,34	0,00	0,00	21.648.373,93	0,00	100,00	2,66	2,66				
GYF	YD3-YD3-24 GAYRİMENKUL PYS PRIMO GYF	-/-/-	0	0	100.000,00	4,19442	419.442,00	-/-/-	0	0	0	6.350685	635.068,50	0	6,78	0,08	0,08
GYF	YD4-YD4-24 GAYRİMENKUL PYS PORTAKAL CICEĞİ GYF	-/-/-	0	0	2.000.000,00	1,982707	3.965.414,00	-/-/-	0	0	0	4.367865	8.735.730,00	0	93,22	1,07	1,07
ARA GRUP TOPLAMI				0,00	2.100.000,00	4.384.856,00	0,00	0,00	9.370.798,50	0,00	100,00	1,15	1,15				
Genel Toplam				0,00	143.230.616,00	366.123.138,34	0,00	0,00	813.873.358,53	92.978,09	100,00	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.)

	30 HAZİRAN 2023		Toplam %
	Tutar TL	Grup %	
A- FON PORTFOY DEGERI	813.873.358,51	-	100,16
B- HAZIR DEGERLER	53.973,55	-	0,01
a- Kasa	-	-	-
b- Bankalar	53.973,55	100,00	0,01
c- Diğer Hazır Değerler	-	-	-
C- ALACAKLAR	1.227.820,86	-	0,15
a- Takastan Alacaklar	-	-	-
1- Takasına 1 Gun Kalan Alacaklar	-	-	-
2- Takasına 2 Gun Kalan Alacaklar	-	-	-
3- İleri Valörlü Takas Alacakları	-	-	-
b- DİĞER ALACAKLAR	1.227.820,86	100,00	0,15
c- DİĞER VARLIKLAR	-	-	-
D- BORÇLAR	(2.543.550,93)	-	(0,31)
a- Takasa Borçlar	-	-	-
1- Takasına 1 Gun Kalan Borçlar	-	-	-
2- Takasına 2 Gun Kalan Borçlar	-	-	-
3- İleri Valörlü Takas Borçları	-	-	-
b- Yönetim Ücreti	(2.139.782,28)	84,13	(0,26)
c- Ödenecek Vergi	(176.864,53)	6,95	(0,02)
d- İhtiyatlar	-	-	-
e- Krediler	-	-	-
f- Diğer Borçlar	(226.904,12)	8,92	(0,03)
FON TOPLAM DEĞERİ	812.611.601,99	-	100,00
TOPLAM PAY SAYISI	1.000.000.000,00	-	100,00
Dolaşımdaki Pay Sayısı	113.600,00	-	0,01
Müşterideki Pay Sayısı	113.600,00	100,00	0,01
Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	-	-	-
PAY DEGER	7.153,27114	-	-
Günlük Fon Yönetim Ücreti	-	-	-
Günlük B Tipi Vergi Karşılığı	-	-	-

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Yönetim ücretleri	3.834.479
Esas faaliyetlerden diğer giderler	3.551.108
Danışmanlık ücretleri	226.128
Saklama ücretleri	170.306
Kurul ücretleri	91.220
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	14.721
Toplam	7.887.962

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 görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma 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.

.....