

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 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 2023 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 2023 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, SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve 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 SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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.

| <b>Kilit Denetim Konusu</b>   | <b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>  |
|---|--|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>Dipnot 2.D.b ve 7’de belirtildiği üzere, Fon yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 1.033.510.000 TL’dir.</p> <p>31 Aralık 2023 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 fiyatlarının tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte değerlendirilerek 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. 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.

#### **5. 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 2023 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.

Eren Yılmaz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Nisan 2024

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR**

---

| <b>İÇİNDEKİLER</b>  | <b>SAYFA</b> |
|---|--------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                         | <b>1</b>     |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>2</b>     |
| <b>TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU .....</b> | <b>3</b>     |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                              | <b>4</b>     |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>            | <b>5-24</b>  |

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|  | <b>Dipnot</b>       | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|--|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>referansları</b> |                       |                       |
| <b>Varlıklar</b>                                   |                     |                       |                       |
| Nakit ve nakit benzerleri                          | 4                   | 15.091                | 16.842.131            |
| Diğer alacaklar                                    | 5                   | 1.937.624             | 1.512.985             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                      | 7                   | 1.033.510.000         | 491.075.000           |
| Finansal varlıklar                                 | 8                   | 77.633.198            | 75.560.301            |
| Diğer varlıklar                                    | 9                   | 1.336                 | 9.188.720             |
| <b>Toplam varlıklar (A)</b>                        |                     | <b>1.113.097.249</b>  | <b>594.179.137</b>    |
| <b>Yükümlülükler</b>                               |                     |                       |                       |
| Diğer borçlar                                      | 5                   | 8.015.943             | 1.755.992             |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                        |                     |                       |                       |
| <b>(Toplam değeri/Net varlık değeri hariç) (B)</b> |                     | <b>8.015.943</b>      | <b>1.755.992</b>      |
| <b>Toplam değeri/Net varlık değeri (A-B)</b>       |                     | <b>1.105.081.306</b>  | <b>592.423.145</b>    |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 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 2023      | 31 Aralık 2022      |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>  |              |                     |                     |
| Kar payı gelirleri   | 12           | 9.651.448           | 1.659.707           |
| Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin<br>gerçekleşmiş kar/(zarar)   | 12           | 111.384.593         | 85.936.718          |
| Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin<br>gerçekleşmemiş kar/(zarar) | 12           | 558.593.568         | 31.357.028          |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                       | 12           | -                   | 9                   |
| <b>Esas faaliyet gelirleri</b>   |              | <b>679.629.609</b>  | <b>118.953.462</b>  |
| Yönetim ücretleri  | 13           | (9.593.239)         | (6.102.830)         |
| Saklama ücretleri  | 13           | (404.374)           | (303.531)           |
| Danışmanlık ücretleri  | 13           | (441.764)           | (282.892)           |
| Kurul ücretleri  | 13           | (181.939)           | (124.957)           |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri  | 13           | (67.246)            | (30.979)            |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                                       | 13           | (6.289.780)         | (4.996.540)         |
| <b>Esas faaliyet giderleri</b>   |              | <b>(16.978.342)</b> | <b>(11.841.729)</b> |
| <b>Esas faaliyet kar/(zararı)</b>  |              | <b>662.651.267</b>  | <b>107.111.733</b>  |
| <b>Net dönem karı/(zararı) (A)</b>                                       |              | <b>662.651.267</b>  | <b>107.111.733</b>  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>  |              |                     |                     |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar                         |              | -                   | -                   |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar                            |              | -                   | -                   |
| <b>Diğer kapsamlı gelir (B)</b>  |              | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK</b><br><b>DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)</b>  |              | <b>662.651.267</b>  | <b>107.111.733</b>  |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT**  
**TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

|   | <b>Dipnot</b>       | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>referansları</b> |                       |                       |
| <b>1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri</b>    |                     | <b>592.423.145</b>    | <b>535.398.332</b>    |
| Toplam Değerinde/ Net Varlık Değerinde                      |                     |                       |                       |
| Artış/Azalış  | 10                  | 662.651.267           | 107.111.733           |
| Katılma Payı İhraç Tutarı (+)                               | 10                  | -                     | 124                   |
| Katılma Payı İade Tutarı (-)                                | 10                  | (149.993.106)         | (50.087.044)          |
| <b>31 Aralık itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri</b> |                     | <b>1.105.081.306</b>  | <b>592.423.145</b>    |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|  | Dipnot       | 1 Ocak -             | 1 Ocak -            |
|--|--------------|----------------------|---------------------|
|  | referansları | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022      |
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                  |              | <b>133.166.066</b>   | <b>66.911.566</b>   |
| <b>Net Dönem Karı/Zararı</b>                                       |              | <b>662.651.267</b>   | <b>107.111.733</b>  |
| <b>Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>     |              | <b>(568.245.016)</b> | <b>(33.016.735)</b> |
| Kar payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler             | 12           | (9.651.448)          | (1.659.707)         |
| Kar payı tahakkukları ile ilgili düzeltmeler                       |              | -                    | -                   |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler    |              | (558.593.568)        | (31.357.028)        |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                 |              | <b>29.108.367</b>    | <b>(8.843.139)</b>  |
| Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler                   |              | (424.639)            | 6.108.844           |
| Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                      |              | 6.259.951            | 217.536             |
| Finansal varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler           |              |                      | (6.933.197)         |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen artış/azalışla ilgili düzeltmeler |              | 23.273.055           | (8.236.322)         |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                   |              | <b>123.514.618</b>   | <b>65.251.859</b>   |
| Alınan Temettü   |              | -                    | -                   |
| Alınan kar payları   | 12           | 9.651.448            | 1.659.707           |
| <b>B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                |              | <b>(149.993.106)</b> | <b>(50.086.920)</b> |
| Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit                       | 10           |                      | 124                 |
| Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit                            | 10           | (149.993.106)        | (50.087.044)        |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce</b>             |              |                      | <b>16.824</b>       |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)</b>       |              | <b>(16.827.040)</b>  | <b>.646</b>         |
| <b>C. Yabancı Para Çevrim Farklarının</b>                          |              |                      |                     |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                 |              | -                    | -                   |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)</b>       |              | <b>(16.827.040)</b>  | <b>16.824.646</b>   |
| <b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                     | 18           | <b>16.842.131</b>    | <b>17.485</b>       |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>              | 18           | <b>15.091</b>        | <b>16.842.131</b>   |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 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 - 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 2023 yılı içerisinde günlük tahakkuk esasına göre muhasebeleştirmiştir.

**Finansal tabloların onaylanması**

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 29 Nisan 2024 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) Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama**

KGK, 23 Kasım 2023 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyurusu" ile, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının, TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" ("TMS 29") kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini, bununla birlikte kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğini açıklamıştır. SPK Karar Organı'nın 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı uyarınca; ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir.

**(c) Standartlarda değişiklikler ve yorumlar**

**a. 31 Aralık 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 işlemten 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 muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu;** Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.

**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)**

- **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.

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

**b. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

- **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 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. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **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 ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı 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 yanıtıdır.

**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)**

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

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

**(d) 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 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 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.

**(e) 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.



**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)**

**(f) 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).

**(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.

**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)**

**(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 yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 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.

**(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.

**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)**

- 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 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 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.

**(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 iş günü 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.

**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)**

**(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 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.

**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.

**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)**

**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.

**(I) Bölümlerine göre raporlama**

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. 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.

**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 değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler**

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde 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. Değerlemesi 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.

**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**

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

| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>                      | <b>31 Aralık 2023</b>              | <b>31 Aralık 2022</b>              |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                             | 15.091                             | 16.826.947                         |
| -Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.                   | 15.091                             | 16.826.947                         |
| <b>Toplam</b>   | <b>15.091</b>                      | <b>16.826.947</b>                  |
| <b>İlişkili tarafa borçlar</b>                        | <b>31 Aralık 2023</b>              | <b>31 Aralık 2022</b>              |
| Diğer borçlar - Kurucu (Fon yönetim ücretleri)        | 2.921.880                          | 1.545.800                          |
| -Albaraka Portföy Yönetimi AŞ                         | 2.921.880                          | 1.545.800                          |
| <b>Toplam</b>   | <b>2.921.880</b>                   | <b>1.545.800</b>                   |
| <b>İlişkili taraf ile yapılan işlemler - giderler</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> |
| Diğer giderler - Kurucu (Fon yönetim ücretleri)       | 9.593.239                          | 6.102.830                          |
| -Albaraka Portföy Yönetimi AŞ                         | 9.593.239                          | 6.102.830                          |
| <b>Toplam</b>   | <b>9.593.239</b>                   | <b>6.102.830</b>                   |

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

| <b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b> | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Cari Hesaplar                          | 15.091                | 16.842.131            |
| <b>Toplam</b>                          | <b>15.091</b>         | <b>16.842.131</b>     |

**5. ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Fon'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Diğer alacaklar" ve "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

| <b>Diğer Alacaklar</b> | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| -Takas alacakları      | -                     | 1.499.400             |
| -Kira Alacakları       | 1.937.624             | -                     |
| -Diğer alacaklar       | -                     | 13.585                |
| <b>Toplam</b>          | <b>1.937.624</b>      | <b>1.512.985</b>      |

**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.)

**5. ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)**

| <b>Diğer Borçlar</b>         | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| -Gayrimenkule dayalı borçlar | 4.323.579             | -                     |
| -Ödenecek fon yönetim ücreti | 2.921.880             | 1.545.800             |
| -Ödenecek saklama ücreti     | 125.622               | 75.128                |
| -Kurul kayıt ücreti          | 55.253                | 29.620                |
| -Ödenecek denetim ücreti     | 37.500                | 37.500                |
| -Takas borçları              | 6.500                 | -                     |
| -Diğer borçlar               | 545.609               | 67.944                |
| <b>Toplam</b>                | <b>8.015.943</b>      | <b>1.755.992</b>      |

**6. VERİLEN TEMİNAT**

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

**7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

|  | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller <sup>(*)</sup> | 1.033.510.000         | 491.075.000           |
| <b>Toplam</b>                                | <b>1.033.510.000</b>  | <b>491.075.000</b>    |

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 63 adet taşınmazdan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföy değeri 1.033.510.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 70 adet- 491.075.000 TL).

|                               | <b>31 Aralık 2023</b> |                      |                       |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                               | <b>Maliyet</b>        | <b>Piyasa değeri</b> | <b>Kayıtlı değeri</b> |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 196.521.959           | 1.033.510.000        | 1.033.510.000         |
|                               | <b>196.521.959</b>    | <b>1.033.510.000</b> | <b>1.033.510.000</b>  |
|                               | <b>31 Aralık 2022</b> |                      |                       |
|                               | <b>Maliyet</b>        | <b>Piyasa değeri</b> | <b>Kayıtlı değeri</b> |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 205.535.673           | 491.075.000          | 491.075.000           |
|                               | <b>205.535.673</b>    | <b>491.075.000</b>   | <b>491.075.000</b>    |

**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 (Devamı)**

|   | Değerleme yöntemi   | 31 Aralık 2023                                |                  | Değerlenmiş tutar TL |
|---|---------------------|---|------------------|----------------------|
|   |                     | Değerleme Şirketi                             | Değerleme tarihi |                      |
| Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu - 63 adet gayrimenkul | Emsal karşılaştırma | Çizgi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ | 25 Aralık 2023   | 1.033.510.000        |
| <b>Toplam</b>   |                     |   |                  | <b>1.033.510.000</b> |

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

**8. FİNANSAL VARLIKLAR**

| Gerçeğe uygun değer farkı kar zarar yansıtılan finansal varlıklar | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|---|-------------------|-------------------|
| Gayrimenkul yatırım fonları                                       | 50.203.521        | -                 |
| Kira Sertifikaları  | 10.628.821        | -                 |
| Yatırım Fonları   | 8.641.152         | -                 |
| Gayrimenkul sermayesi yatırım fonları                             | 8.159.704         | 75.560.301        |
| <b>Toplam</b>   | <b>77.633.198</b> | <b>75.560.301</b> |

**9. DİĞER VARLIKLAR**

|                        | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022   |
|------------------------|----------------|------------------|
| Devreden KDV           | -              | 9.188.720        |
| Peşin ödenmiş vergiler | 1.336          | -                |
| <b>Toplam</b>          | <b>1.336</b>   | <b>9.188.720</b> |



**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.)

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

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem başı)</b>    | <b>592.423.145</b>                 | <b>535.398.332</b>                 |
| Toplam değerinde/Net varlık değerinde artış/azalış                       | 662.651.267                        | 107.111.733                        |
| Katılma payı ihraç tutarı (+)  | -                                  | 124                                |
| Katılma payı iade tutarı (-)   | (149.993.106)                      | (50.087.044)                       |
| <b>31 Aralık itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem sonu)</b> | <b>1.105.081.306</b>               | <b>592.423.145</b>                 |
| <b>Birim pay değeri</b>  | <b>31 Aralık 2023</b>              | <b>31 Aralık 2022</b>              |
| Fon toplam değeri  | 1.105.081.306                      | 592.423.145                        |
| Dolaşımdaki pay sayısı   | 97.940                             | 113.600                            |
| Birim pay değeri   | 11.283,247968                      | 5.215                              |
|  | <b>2023</b>                        | <b>2022</b>                        |
| <b>1 Ocak itibarıyla (Adet)</b>  | <b>113.600</b>                     | <b>124.000.000</b>                 |
| Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)                           | -                                  | -                                  |
| Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)                       | (15.660)                           | (123.886.400)                      |
| <b>31 Aralık itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)</b>                | <b>97.940</b>                      | <b>113.600</b>                     |

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

|  | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Finansal durum tablosundaki toplam değer/        |                       |                       |
| Net varlık değeri                                | 1.105.081.306         | 592.423.145           |
| Fiyat raporundaki toplam değer/Net varlık değeri | 1.105.081.306         | 592.423.145           |
| <b>Fark</b>                                      | <b>-</b>              | <b>-</b>              |

**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.)

**12. HASILAT**

|   | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Katılım Payı Gelirleri  | 9.651.448                          | 1.659.707                          |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)   | 111.384.593                        | 85.936.718                         |
| Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar) | 558.593.568                        | 31.357.028                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                    | -                                  | 9                                  |
| <b>Toplam</b>   | <b>679.629.609</b>                 | <b>118.953.462</b>                 |

**13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

| <b>Niteliklerine göre giderler</b>  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Yönetim ücretleri (Not 3)           | 9.593.239                          | 6.102.830                          |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler* | 6.289.780                          | 4.996.540                          |
| Saklama ücretleri                   | 404.374                            | 303.531                            |
| Danışmanlık ücretleri               | 441.764                            | 282.892                            |
| Kurul ücretleri                     | 181.939                            | 124.957                            |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri   | 67.246                             | 30.979                             |
| <b>Toplam</b>                       | <b>16.978.342</b>                  | <b>11.841.729</b>                  |

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

**Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler:**

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*) | 75.000                             | 75.000                             |
|  | <b>75.000</b>                      | <b>75.000</b>                      |

(\*) Tutarlar KDV hariç tutulmuştur.

**14. FİNANSMAN GİDERLERİ**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: 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.)

---

**15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelir bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

**16. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ**

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

**17. TÜREV ARAÇLAR**

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

**18. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

|                           | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2023</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 15.091                             | 16.842.131                         |
| <b>Toplam</b>             | <b>15.091</b>                      | <b>16.842.131</b>                  |

**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.

**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 araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri***

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

| 31 Aralık 2023   | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------------|
|  | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |                     |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>   | -                | 15.091      | -               | 1.937.624   | -                    | 77.633.198          |
| -Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı   | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri</b>   | -                | 15.091      | -               | 1.937.624   | -                    | 77.633.198          |
| <b>B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b> | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| <b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>  | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| -teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| <b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>   | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| <b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>   | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |

| 31 Aralık 2022   | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------------|
|  | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |                     |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>   | 16.826.947       | 15.184      | -               | 1.512.985   | -                    | 75.560.301          |
| -Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı   | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri</b>   | 16.826.947       | 15.184      | -               | 1.512.985   | -                    | 75.560.301          |
| <b>B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b> | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| <b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>  | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| -teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| <b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>   | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |
| <b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>   | -                | -           | -               | -           | -                    | -                   |

**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.

|   |                           | Sözleşmeye dayalı<br>nakit çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan<br>kısa  | 3-12<br>ay arası | 1-5<br>yıl arası | 5 yıldan<br>uzun |
|---|---------------------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2023</b>                           | <b>Kayıtlı<br/>değeri</b> |  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan<br/>finansal yükümlülükler</b> | <b>8.015.943</b>          | <b>8.015.943</b>                               | <b>8.015.943</b> | -                | -                | -                |
| Diğer borçlar                                   | 8.015.943                 | 8.015.943                                      | 8.015.943        | -                | -                | -                |
|   |                           |  |                  |                  |                  |                  |
|   |                           | Sözleşmeye dayalı<br>nakit çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan<br>kısa  | 3-12<br>ay arası | 1-5<br>yıl arası | 5 yıldan<br>uzun |
| <b>31 Aralık 2022</b>                           | <b>Kayıtlı<br/>değeri</b> |  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan<br/>finansal yükümlülükler</b> | <b>1.755.992</b>          | <b>1.755.992</b>                               | <b>1.755.992</b> | -                | -                | -                |
| 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 - 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.

| <b>Finansal varlıklar</b>   | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar | 77.633.198            | 75.560.301            |
| <b>Toplam</b>   | <b>77.633.198</b>     | <b>75.560.301</b>     |

**Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar**

|                                   | <b>31 Aralık 2023</b> |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | <b>Maliyet</b>        | <b>Kayıtlı değeri</b> |
| Yatırım Fonu                      | 7.941.429             | 8.641.152             |
| Gayrimenkul Yatırım Fonları       | 32.900.974            | 50.203.521            |
| Girişim Sermayesi Yatırım fonları | 8.920.145             | 8.159.704             |
| Kira Sertifikaları                | 10.628.821            | 10.628.821            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>60.391.369</b>     | <b>77.633.198</b>     |

**Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar**

|                                   | <b>31 Aralık 2022</b> |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | <b>Maliyet</b>        | <b>Kayıtlı değeri</b> |
| Gayrimenkul Yatırım Fonları       | 4.384.856             | 9.369.759             |
| Girişim Sermayesi Yatırım fonları | 34.140.048            | 39.036.398            |
| Kira Sertifikaları                | 26.889.482            | 27.154.144            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>65.414.386</b>     | <b>75.560.301</b>     |

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar:

| <b>31 Aralık 2023</b>             | <b>Seviye 1</b>   | <b>Seviye 2</b> | <b>Seviye 3</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Yatırım Fonu                      | 8.641.152         | -               | -               |
| Gayrimenkul Yatırım Fonları       | 50.203.521        | -               | -               |
| Girişim Sermayesi Yatırım fonları | 8.159.704         | -               | -               |
| Kira Sertifikaları                | 10.628.821        | -               | -               |
| <b>Toplam</b>                     | <b>77.633.198</b> | -               | -               |

**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)**

| <b>31 Aralık 2022</b>                 | <b>Seviye 1</b>   | <b>Seviye 2</b> | <b>Seviye 3</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Kira Sertifikaları                    | 27.154.144        | -               | -               |
| Gayrimenkul sermayesi yatırım fonları | 9.369.759         | -               | -               |
| Girişim sermayesi yatırım fonu        | 39.036.398        | -               | -               |
|                                       | <b>75.560.301</b> | -               | -               |

**20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR**

Bulunmamaktadır.

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

- (i) 31 Aralık 2023 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır.
- (ii) 2023 yılı içerisinde Fon'un aldığı bedelsiz hisse senetleri veya temettü ödemeleri bulunmamaktadır.

.....

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AG7- METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 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 HAZIRLANMASINA 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 Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden 31 Aralık 2023 itibarıyla hazırlanan Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan/ Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Fon Kurulu ile 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.

Eren Yılmaz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Nisan 2024

## **ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

---

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

**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 1.105.081.306 TL'dir.

**F. KATILMA PAYI SAYISI:**

Fonun katılma payı sayısı 97.940 adettir.

**G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:**

Fon 27 Eylül 2018 de 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 11.283 TL'dir.

**B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:**

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 5.215TL'dir.

**C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:**

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %116,36'dur.

**D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:**

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %116,36'dur.

**E. YILLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:**

|                |        |
|----------------|--------|
| Fon            | 12.09% |
| Gayrimenkul    | 80.34% |
| Fon Yabancı    | 1.80%  |
| Katılım Hesabı | 0.04%  |
| Kv             | 0.49%  |
| Sgmk           | 5.23%  |

**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 %0,0098'dir.

**G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:**

Fon Devir Hızı %319,58'dur.

**H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:**

Portföyün ortalama vadesi 23,12'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 149.993.106 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.)

| Menkul Kıymet     | İhracatçı Kurum                | Isın Kodu   | Vade Tarihi | Oran   | VDKG       | Nominal Değeri        | Birim Alış   | Alış Tutarı          | Alış Tarihi | Alış Getirisi | İç İst.Oran    | Repo Teminat Tutarı | Birim Değer   | Toplam Değer         | Değer Artış/Azalış | Grup(%)       | Toplam(%)   | FTD(%)      |
|-------------------|--------------------------------|---|-------------|--------|------------|-----------------------|--------------|----------------------|-------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------------|--------------------|---------------|-------------|-------------|
| GYF               |                                | ALBTSF1   | -/-/----    | 0      | 0          | 7,519.00              | 2,000.00     | 15,038,000.00        | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 2,000.00      | 15,038,000           | 0                  | 100           | 1.35        | 1.36        |
| <b>GYF Toplam</b> |                                |   |             |        | <b>0</b>   | <b>7,519.000</b>      |              | <b>15,038,000.00</b> |             |               | <b>0.0000</b>  | <b>0.00</b>         |               | <b>15,038,000.00</b> | <b>0.00</b>        | <b>100.00</b> | <b>1.35</b> | <b>1.36</b> |
| GSF               |                                | APYKSF2   | -/-/----    | 0      | 0          | 2,566.00              | 1,199.52     | 3,077,976.21         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1,250.00      | 3,207,500            | 0                  | 100           | 0.29        | 0.29        |
| <b>GSF Toplam</b> |                                |   |             |        | <b>0</b>   | <b>2,566</b>          |              | <b>3,077,976.21</b>  |             |               | <b>0</b>       | <b>0</b>            |               | <b>3,207,500</b>     | <b>0</b>           | <b>100</b>    | <b>0.29</b> | <b>0.29</b> |
| KRS               | BEREKET VARLIK KIRALAMA A.S.   | TRDBRKT42418  | 15.04.2024  | 4.6027 | 104        | 10,340,000.00         | 1.0216       | 10,563,332.08        | -/-/----    | 0             | 45.8849        | 0                   | 1.02793       | 10,628,821           | 10,991.43          | 100           | 0.96        | 0.96        |
| <b>KSF Toplam</b> |                                |   |             |        | <b>103</b> | <b>10,340,000.000</b> |              | <b>10,563,332.08</b> |             |               | <b>45.8849</b> | <b>0.00</b>         |               | <b>10,628,821.00</b> | <b>10,991.43</b>   | <b>100.00</b> | <b>0.96</b> | <b>0.96</b> |
| FON               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | AL4-AL4-ALBARAKA PYS ALBRK TURK KISA VD.SRBST TL FON    | -/-/----    | 0      | 0          | 959                   | 1.04152      | 998.82               | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1.33417       | 1,279                | 0                  | 0.01          | 0           | 0           |
| FON               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | AL6-AL6-ALBARAKA PYS VAKIF KATILIM KISA VD SRBST TL FON | -/-/----    | 0      | 0          | 943                   | 1.05937      | 998.99               | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1.34173       | 1,265                | 0                  | 0.01          | 0           | 0           |
| FON               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | AL7-AL7-ALBARAKA PYS IKINCI KISA VADELİ SERBEST TL FON  | -/-/----    | 0      | 0          | 952                   | 1.0498       | 999.41               | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1.35379       | 1,289                | 0                  | 0.01          | 0           | 0           |
| FON               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | PVK-PVK-ALBARAKA PYS KISA VADELİ SERBEST TL FON         | -/-/----    | 0      | 0          | 3,480,000.00          | 1.92026      | 6,682,512.63         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1.97011       | 6,855,969            | 0                  | 79.34         | 0.62        | 0.62        |
| FON               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | RBK-RBK-ALBARAKA PYS KATILIM FONU                       | -/-/----    | 0      | 0          | 411,893.00            | 2.96617      | 1,221,743.01         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 4.23795       | 1,745,580            | 0                  | 20.2          | 0.16        | 0.16        |
| FON               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | RPV-RPV-ALBARAKA PYS 3.KISA VADELİ KAT.SERBEST TL FON   | -/-/----    | 0      | 0          | 10,969.00             | 1.16163      | 12,741.97            | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1.22478       | 13,435               | 0                  | 0.16          | 0           | 0           |
| FON               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | RTL-RTL-ALBARAKA PYS ALBRKTURK 2.KV.KAT.SERBEST TL FON  | -/-/----    | 0      | 0          | 10,000.00             | 1.07231      | 10,723.08            | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1.11766       | 11,177               | 0                  | 0.13          | 0           | 0           |
| FON               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | VKI-VKI-ALBARAKA PYS VAKIF KAT.2.KV.KAT.SERBEST TL FON  | -/-/----    | 0      | 0          | 10,000.00             | 1.07116      | 10,711.58            | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1.11578       | 11,158               | 0                  | 0.13          | 0           | 0           |
| <b>FON Toplam</b> |                                |   |             |        | <b>0</b>   | <b>3,925,716.00</b>   |              | <b>7,941,429.49</b>  |             |               | <b>0</b>       | <b>0</b>            |               | <b>8,641,152</b>     | <b>0</b>           | <b>100</b>    | <b>0.78</b> | <b>0.78</b> |
| GSF               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | PGG-PGG-ALBARAKA PYS UCUNCU KARMA GSYF                  | -/-/----    | 0      | 0          | 150                   | 748.70193    | 112,305.29           | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 692.92493     | 103,939              | 0                  | 2.1           | 0.01        | 0.01        |
| GSF               | ALBARAKA PORTFOY YONETIMI A.S. | PHG-PHG-ALBARAKA PYS METROPOL GSYF                      | -/-/----    | 0      | 0          | 1,000.00              | 1,000.00     | 1,000,000.00         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1,167.56      | 1,167,556            | 0                  | 23.58         | 0.11        | 0.11        |
| GSF               | RE-PIE PORTFOY YONETIMI A.S.   | RPF-RPF-RE-PIE PYS PERAKENDE GSYF                       | -/-/----    | 0      | 0          | 1,980.00              | 2,388.82     | 4,729,863.01         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 1,858.94      | 3,680,710            | 0                  | 74.32         | 0.33        | 0.33        |
| <b>GSF Toplam</b> |                                |   |             |        | <b>0</b>   | <b>3,130.00</b>       |              | <b>5,842,168.30</b>  |             |               | <b>0</b>       | <b>0</b>            |               | <b>4,952,204</b>     | <b>0</b>           | <b>100</b>    | <b>0.45</b> | <b>0.45</b> |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-A-1                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 4,483,206.89 | 4,483,206.89         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 21,600,000.00 | 21,600,000           | 0                  | 2.09          | 1.94        | 1.95        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-A-2                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 4,453,961.27 | 4,453,961.27         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 21,100,000.00 | 21,100,000           | 0                  | 2.04          | 1.9         | 1.91        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-A-3                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 3,365,403.06 | 3,365,403.06         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 17,000,000.00 | 17,000,000           | 0                  | 1.64          | 1.53        | 1.54        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-A-4                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 6,245,190.79 | 6,245,190.79         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 30,150,000.00 | 30,150,000           | 0                  | 2.92          | 2.71        | 2.73        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-A-5                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 2,834,409.57 | 2,834,409.57         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 14,250,000.00 | 14,250,000           | 0                  | 1.38          | 1.28        | 1.29        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-A-6                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 1,914,078.38 | 1,914,078.38         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 10,700,000.00 | 10,700,000           | 0                  | 1.04          | 0.96        | 0.97        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-B-1                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 6,633,579.53 | 6,633,579.53         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 28,400,000.00 | 28,400,000           | 0                  | 2.75          | 2.56        | 2.57        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-B-2                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 3,882,765.84 | 3,882,765.84         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 18,600,000.00 | 18,600,000           | 0                  | 1.8           | 1.67        | 1.68        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-B-3                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 6,152,018.90 | 6,152,018.90         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 27,625,000.00 | 27,625,000           | 0                  | 2.67          | 2.49        | 2.5         |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-B-4                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 6,359,585.16 | 6,359,585.16         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 27,950,000.00 | 27,950,000           | 0                  | 2.7           | 2.52        | 2.53        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-B-5                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 6,752,114.87 | 6,752,114.87         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 30,650,000.00 | 30,650,000           | 0                  | 2.97          | 2.76        | 2.77        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-B-6                                     | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 4,145,372.53 | 4,145,372.53         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 18,600,000.00 | 18,600,000           | 0                  | 1.8           | 1.67        | 1.68        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-C1-1                                    | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 1,323,127.06 | 1,323,127.06         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 7,500,000.00  | 7,500,000            | 0                  | 0.73          | 0.67        | 0.68        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-C1-2                                    | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 3,078,985.78 | 3,078,985.78         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 15,000,000.00 | 15,000,000           | 0                  | 1.45          | 1.35        | 1.36        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-C1-3                                    | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 3,861,112.00 | 3,861,112.00         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 18,200,000.00 | 18,200,000           | 0                  | 1.76          | 1.64        | 1.65        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-C1-4                                    | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 3,229,268.58 | 3,229,268.58         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 15,600,000.00 | 15,600,000           | 0                  | 1.51          | 1.4         | 1.41        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-C1-5                                    | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 3,890,875.24 | 3,890,875.24         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 18,300,000.00 | 18,300,000           | 0                  | 1.77          | 1.65        | 1.66        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-C1-6                                    | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 1,678,819.37 | 1,678,819.37         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 9,375,000.00  | 9,375,000            | 0                  | 0.91          | 0.84        | 0.85        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-C1-7                                    | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 3,423,204.14 | 3,423,204.14         | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 16,750,000.00 | 16,750,000           | 0                  | 1.62          | 1.51        | 1.52        |
| GM                |                                | METROPOL-DUKKAN-E1-1                                    | -/-/----    | 0      | 0          | 1                     | 926,197.57   | 926,197.57           | -/-/----    | 0             | 0              | 0                   | 5,400,000.00  | 5,400,000            | 0                  | 0.52          | 0.49        | 0.49        |

**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 | İhracatçı Kurum | İsmi Kodu             | Vade Tarihi | Nominal % Oran | VDKG | Nominal Değeri | Birim Alış    | Alış Tutarı   | Alış Tarihi | Alış Getirisi | İç İsk.Oran | Repo Teminat Tutarı | Birim Değer   | Toplam Değer | Değer Artış/Azalış | Grup(%) | Toplam(%) | FTD(%) |
|---------------|-----------------|-----------------------|-------------|----------------|------|----------------|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|---------------|--------------|--------------------|---------|-----------|--------|
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E1-2  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 736,661.80    | 736,661.80    | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 4,575,000.00  | 4,575,000    | 0                  | 0.44    | 0.41      | 0.41   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E1-3  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,147,825.88  | 1,147,825.88  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 6,500,000.00  | 6,500,000    | 0                  | 0.63    | 0.58      | 0.59   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E1-4  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 2,150,372.64  | 2,150,372.64  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 6,785,000.00  | 6,785,000    | 0                  | 0.66    | 0.61      | 0.61   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E1-5  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,204,850.53  | 1,204,850.53  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 7,500,000.00  | 7,500,000    | 0                  | 0.73    | 0.67      | 0.68   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E1-6  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,365,572.03  | 1,365,572.03  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 8,500,000.00  | 8,500,000    | 0                  | 0.82    | 0.76      | 0.77   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E1-7  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,415,004.89  | 1,415,004.89  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 8,700,000.00  | 8,700,000    | 0                  | 0.84    | 0.78      | 0.79   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E1-8  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,151,708.04  | 1,151,708.04  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 7,225,000.00  | 7,225,000    | 0                  | 0.7     | 0.65      | 0.65   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E2-1  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,372,991.28  | 1,372,991.28  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 7,775,000.00  | 7,775,000    | 0                  | 0.75    | 0.7       | 0.7    |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E2-2  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,175,087.29  | 1,175,087.29  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 6,775,000.00  | 6,775,000    | 0                  | 0.66    | 0.61      | 0.61   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E2-3  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,073,719.72  | 1,073,719.72  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 6,125,000.00  | 6,125,000    | 0                  | 0.59    | 0.55      | 0.55   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E2-4  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,111,851.18  | 1,111,851.18  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 6,200,000.00  | 6,200,000    | 0                  | 0.6     | 0.56      | 0.56   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E2-6  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 943,365.35    | 943,365.35    | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 5,875,000.00  | 5,875,000    | 0                  | 0.57    | 0.53      | 0.53   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E2-7  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 915,154.98    | 915,154.98    | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 5,825,000.00  | 5,825,000    | 0                  | 0.56    | 0.52      | 0.53   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E2-8  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 990,900.27    | 990,900.27    | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 6,200,000.00  | 6,200,000    | 0                  | 0.6     | 0.56      | 0.56   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-E2-9  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 2,231,984.31  | 2,231,984.31  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 6,075,000.00  | 6,075,000    | 0                  | 0.59    | 0.55      | 0.55   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-F-1   | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 32,983,192.99 | 32,983,192.99 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 91,000,000.00 | 91,000,000   | 0                  | 8.8     | 8.19      | 8.23   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-1  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 975,457.89    | 975,457.89    | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 5,800,000.00  | 5,800,000    | 0                  | 0.56    | 0.52      | 0.52   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-10 | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,312,688.36  | 1,312,688.36  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 11,050,000.00 | 11,050,000   | 0                  | 1.07    | 0.99      | 1      |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-2  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,659,926.18  | 1,659,926.18  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 9,250,000.00  | 9,250,000    | 0                  | 0.9     | 0.83      | 0.84   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-3  | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,174,397.12  | 1,174,397.12  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 6,925,000.00  | 6,925,000    | 0                  | 0.67    | 0.62      | 0.63   |

**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 | Ihracatçı Kurum | İsın Kodu                | Vade Tarihi | Nominal % Oran | VDKG | Nominal Değeri | Birim Alış   | Alış Tutarı  | Alış Tarihi | Alış Getirisi | İç İsk.Oran | Repo Teminat Tutarı | Birim Değer   | Toplam Değer | Değer Artış/Azalış | Grup(%) | Toplam(%) | FTD(%) |
|---------------|-----------------|--------------------------|-------------|----------------|------|----------------|--------------|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|---------------|--------------|--------------------|---------|-----------|--------|
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-4     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 991,676.70   | 991,676.70   | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 5,875,000.00  | 5,875,000    | 0                  | 0.57    | 0.53      | 0.53   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-5     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 932,926.65   | 932,926.65   | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 7,000,000.00  | 7,000,000    | 0                  | 0.68    | 0.63      | 0.63   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-6     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 770,824.82   | 770,824.82   | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 5,075,000.00  | 5,075,000    | 0                  | 0.49    | 0.46      | 0.46   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-7     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,214,512.80 | 1,214,512.80 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 7,625,000.00  | 7,625,000    | 0                  | 0.74    | 0.69      | 0.69   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-8     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,290,689.44 | 1,290,689.44 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 8,325,000.00  | 8,325,000    | 0                  | 0.81    | 0.75      | 0.75   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G1-9     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,483,676.03 | 1,483,676.03 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 9,375,000.00  | 9,375,000    | 0                  | 0.91    | 0.84      | 0.85   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G2-1     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,503,949.54 | 1,503,949.54 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 9,500,000.00  | 9,500,000    | 0                  | 0.92    | 0.85      | 0.86   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G2-2     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,483,848.57 | 1,483,848.57 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 9,375,000.00  | 9,375,000    | 0                  | 0.91    | 0.84      | 0.85   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G2-3     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,482,381.97 | 1,482,381.97 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 9,375,000.00  | 9,375,000    | 0                  | 0.91    | 0.84      | 0.85   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G2-4     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 2,582,672.94 | 2,582,672.94 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 13,800,000.00 | 13,800,000   | 0                  | 1.34    | 1.24      | 1.25   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G2-5     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,801,409.41 | 1,801,409.41 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 10,175,000.00 | 10,175,000   | 0                  | 0.98    | 0.92      | 0.92   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G2-6     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,080,276.26 | 1,080,276.26 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 6,350,000.00  | 6,350,000    | 0                  | 0.61    | 0.57      | 0.57   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G2-7     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 742,010.55   | 742,010.55   | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 4,650,000.00  | 4,650,000    | 0                  | 0.45    | 0.42      | 0.42   |
| GM            |                 | METROPOL-DUKKAN-G2-8     | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 603,115.43   | 603,115.43   | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 3,800,000.00  | 3,800,000    | 0                  | 0.37    | 0.34      | 0.34   |
| GM            |                 | METROPOL-KNT-KONUT-A-684 | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 3,750,000.00 | 3,750,000.00 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 3,750,000.00  | 3,750,000    | 0                  | 0.36    | 0.34      | 0.34   |
| GM            |                 | METROPOL-KONUT-B-10      | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,482,485.00 | 1,482,485.00 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 20,500,000.00 | 20,500,000   | 0                  | 1.98    | 1.84      | 1.86   |
| GM            |                 | METROPOL-KONUT-B-11      | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,489,820.00 | 1,489,820.00 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 20,600,000.00 | 20,600,000   | 0                  | 1.99    | 1.85      | 1.86   |
| GM            |                 | METROPOL-KONUT-B-12      | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,043,200.00 | 1,043,200.00 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 14,550,000.00 | 14,550,000   | 0                  | 1.41    | 1.31      | 1.32   |
| GM            |                 | METROPOL-KONUT-B-13      | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,108,400.00 | 1,108,400.00 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 15,450,000.00 | 15,450,000   | 0                  | 1.49    | 1.39      | 1.4    |
| GM            |                 | METROPOL-KONUT-B-17      | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,451,515.00 | 1,451,515.00 | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 21,000,000.00 | 21,000,000   | 0                  | 2.03    | 1.89      | 1.9    |



**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       | İhracat Kurumu | İsın Kodu                 | Vade Tarihi | Nominal % Oran | VDKG | Nominal Değeri | Birim Alış    | Alış Tutarı    | Alış Tarihi | Alış Getirisi | İç İsk.Oran | Repo Teminat Tutarı | Birim Değer    | Toplam Değer  | Değer Artış/Azalış | Grup(%) | Toplam(%) | FTD(%) |
|---------------------|----------------|---------------------------|-------------|----------------|------|----------------|---------------|----------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------------|---------------|--------------------|---------|-----------|--------|
| GM                  |                | METROPOL-KONUT-B-18       | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,597,400.00  | 1,597,400.00   | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 23,450,000.00  | 23,450,000    | 0                  | 2.27    | 2.11      | 2.12   |
| GM                  |                | METROPOL-KONUT-B-9        | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 1,037,495.00  | 1,037,495.00   | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 14,500,000.00  | 14,500,000    | 0                  | 1.4     | 1.3       | 1.31   |
| GM                  |                | METROPOL-SPOR MERKEZİ-F-2 | --/--/----  | 0              | 0    | 1              | 29,871,683.32 | 29,871,683.32  | --/--/----  | 0             | 0           | 0                   | 192,000,000.00 | 192,000,000   | 0                  | 18.58   | 17.28     | 17.37  |
| <b>GM Toplam</b>    |                |                           |             |                | 0    | 63             |               | 196,521,958.69 |             | s             | 0           | 0                   |                | 1,033,510,000 | 0                  | 100     | 93.01     | 93.52  |
| <b>Genel Toplam</b> |                |                           |             |                | 0    |                |               | 256,847,838.29 |             |               | 0           | 0                   |                | 1,111,143,198 | 10,991.43          |         | 100       | 100.55 |

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU**

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

|                                   | <b>31 ARALIK 2023</b>   |             |               |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|
|                                   | <b>Tutar</b>            | <b>Grup</b> | <b>Toplam</b> |
|                                   | <b>TL</b>               | <b>%</b>    | <b>%</b>      |
| <b>A- FON PORTFOY DEGERI</b>      | <b>1,111,143,198.06</b> | <b>0.00</b> | <b>100.55</b> |
| <b>B- HAZIR DEGERLER</b>          | <b>15,091.46</b>        | <b>0.00</b> | <b>0.00</b>   |
| a- Kasa                           | 0.00                    | 0.00        | 0.00          |
| b- Bankalar                       | 15,091.46               | 100.00      | 0.00          |
| c- Diğer Hazır Değerler           | 0.00                    | 0.00        | 0.00          |
| <b>C- ALACAKLAR</b>               | <b>1,938,959.95</b>     | <b>0.00</b> | <b>0.18</b>   |
| a- Takastan Alacaklar             | 6,500.00                | 0.34        | 0.00          |
| 1- Takasina 1 Gun Kalan Alacaklar | 3,250.00                | 50.00       | 0.00          |
| 2- Takasina 2 Gun Kalan Alacaklar | 3,250.00                | 50.00       | 0.00          |
| 3- İleri Valörlü Takas Alacakları | 0.00                    | 0.00        | 0.00          |
| b- DİGER ALACAKLAR                | 1,932,459.95            | 99.66       | 0.17          |
| c- DİGER VARLIKLAR                | 0.00                    | 0.00        | 0.00          |
| <b>E- BORÇLAR</b>                 | <b>8,015,943.44</b>     | <b>0.00</b> | <b>0.73</b>   |
| a- Takasa Borçlar                 | 6,500.00                | 0.08        | 0.00          |
| 1- Takasina 1 Gun Kalan Borclar   | 3,250.00                | 50.00       | 0.00          |
| 2- Takasina 2 Gun Kalan Borclar   | 3,250.00                | 50.00       | 0.00          |
| 3- İleri Valörlü Takas Borçları   | 0.00                    | 0.00        | 0.00          |
| b- Yönetim Ücreti                 | 2,921,880.28            | 36.45       | 0.26          |
| c- Ödenecek Vergi                 | 535,609.36              | 6.68        | 0.05          |
| d- İhtiyatlar                     | 0.00                    | 0.00        | 0.00          |
| e- Krediler                       | 0.00                    | 0.00        | 0.00          |
| f- Diğer Borçlar                  | 4,551,953.80            | 56.79       | 0.41          |
| <b>FON TOPLAM DEĞERİ</b>          | <b>1,105,081,306.03</b> | <b>0.00</b> | <b>100.00</b> |
| TOPLAM PAY SAYISI                 | 1,000,000,000.00        | 0.00        | 100.00        |
| Dolaşımdaki Pay Sayısı            | 97,940.00               | 0.00        | 0.01          |
| Müşterideki Pay Sayısı            | 82,280.00               | 84.01       | 0.01          |
| Kurucunun Elindeki Pay Sayısı     | 15,660.00               | 15.99       | 0.00          |
| <b>PAY DEGER</b>                  | <b>11,283.247968</b>    | <b>0.00</b> | <b>0.00</b>   |
| Günlük Fon Yönetim Ücreti         | 0.00                    | 0.00        | 0.00          |
| Günlük B Tipi Vergi Karşılığı     | 0.00                    | 0.00        | 0.00          |

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER**

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

---

|                                    | <b>1 Ocak -<br/>31 ARALIK 2023</b> |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Yönetim ücretleri (Not 4)          | 9,593,239                          |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | 6,289,780                          |
| Saklama ücretleri                  | 404,374                            |
| Kurul ücretleri                    | 181,939                            |
| Danışmanlık ücretleri              | 441,764                            |
| Komisyon ve diğer işlem ücretleri  | 67,246                             |
| <b>Toplam</b>                      | <b>16,978,342</b>                  |

---

**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 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.

.....