

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ
Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018
Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

İçindekiler

Bağımsız denetçi raporu

Finansal durum tablosu

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Toplam değer/net varlık değeri değışim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin tamamlayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2018 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 tablosunu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte 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 ("TFRS"lere) hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

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.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Gayrimenkullerin yatırımlarının değerlemeye tabi tutulması</p> <p>Fon'un gayrimenkul yatırımları gerçeğe uygun değer tespitine tabi tutulmaktadır. Söz konusu gayrimenkul yatırımları, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından değerlemeye tabi tutulmuş ve 21 Aralık 2018 tarihinde hazırlanmış ekspertiz raporunda, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.</p>	<p>Fon yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinlikleri, lisansları ve bağımsızlıkları değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilerek kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Finansal tablolarda gayrimenkullerin değerlerinin değerlendirme uzmanlarınca hazırlanan değerlendirme raporuyla tutarlılığı kontrol edilmiştir.</p>

Kurucu'nun Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ("Kurucu"); finansal tabloların Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standartları hükümlerini içeren; "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.

Kurucu, finansal tabloları hazırlarken 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.

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 bir 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.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi 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, sahtekârlık, 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 ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve 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 esasını kullanmasının 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, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil 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 hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış 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 açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ
A member firm of KPMG International Cooperative

Alper Güvenç, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Nisan 2019
İstanbul, Türkiye

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

31 Aralık 2018 Tarihli Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	5,382,530	14,087,284
Finansal varlıklar	19	52,208,563	19,154,753
Diğer alacaklar	5	32,091,757	12,043,237
Gayrimenkul yatırımları	7	279,634,800	309,581,200
Diğer varlıklar	8	19,975,671	19,686,281
Toplam varlıklar (A)		389,293,321	374,552,755
Yükümlülükler			
Diğer borçlar	5	43,023,975	47,583,096
Toplam yükümlülükler (Toplam değeri/Net varlık değeri hariç) (B)		43,023,975	47,583,096
Toplam değeri/Net varlık değeri (A-B)		346,269,346	326,969,659

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2018	21 Mart- 31 Aralık 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kar payı gelirleri	11	6,200,980	2,151,633
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	11	15,363,399	8,585,550
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	11	9,426,006	33,777,097
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	11,13	128,746	6,312
Esas faaliyet gelirleri		31,119,131	44,520,592
Yönetim ücretleri	12	(4,035,064)	(2,853,460)
Saklama ücretleri	12	(153,341)	(106,999)
Danışmanlık ücretleri	12	(38,015)	(31,638)
Kurul ücretleri	12	(74,733)	(64,226)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	12	(36,276)	(17,720)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	12	(7,482,015)	(9,476,890)
Esas faaliyet giderleri		(11,819,444)	(12,550,933)
Esas faaliyet kar/(zararı)		19,299,687	31,969,659
Finansman giderleri		--	--
Net dönem karı/(zararı) (A)		19,299,687	31,969,659
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		--	--
Diğer kapsamlı gelir (B)		--	--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		19,299,687	31,969,659

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2018	21 Mart- 31 Aralık 2017
1 Ocak-21 Mart tarihleri itibarıyla			
Toplam değeri/Net varlık değeri (dönem başı)		326,969,659	--
Toplam değerinde/net varlık değerinde artış/(azalış)	9	19,299,687	31,969,659
Katılma payı ihraç Tutarı (+)	9	--	295,000,000
Katılma payı iade Tutarı (-)		--	--
31 Aralık tarihi itibarıyla			
Toplam değeri/Net varlık değeri (dönem sonu)		346,269,346	326,969,659

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2018	21 Mart- 31 Aralık 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Net dönem karı/zararı	(8,653,026)	(280,984,630)
Net dönem karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	19,299,687	31,969,659
Kar payı gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(15,626,989)	(35,899,240)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(6,200,980)	(2,151,633)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler	(3)	(35)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(9,426,006)	(33,747,572)
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler	(16,917,993)	(279,098,230)
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(20,337,910)	(31,729,518)
Finansal varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(4,559,121)	47,583,096
Gayrimenkul yatırımlarındaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(31,393,368)	(19,118,180)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	39,372,406	(275,833,628)
Alınan kar payı	4,592,269	2,043,181
	11	4,592,269
B. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	--	295,000,000
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	9	--
	9	--
Finansman faaliyetlerden net nakit akışları		
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki nakit artış/azalış (A+B)		
	(8,653,026)	14,015,370
C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		
	3	35
Nakit ve nakit benzerlerinde net artış/azalış (A+B+C)		
	(8,653,023)	14,015,405
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		
	14,015,405	--
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)		
	4	5,362,382
	5,362,382	14,015,405

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Genel

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu, Albaraka Portföy Yönetimi AŞ tarafından yönetilmektedir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre, ulusal ve uluslararası kabul görmüş İslami ticaret ve faizsiz finans ilkelerine uygun olarak gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Daha sonra, Şirket unvanının “Albaraka Portföy Yönetimi AŞ” olarak değiştirilmesi sebebiyle fonun unvanı Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir. Fon Kurucusu, Yöneticisi ve Saklayıcı Kuruluşu ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu:

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İstanbul

Yönetici:

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İstanbul

Saklayıcı kuruluş:

QNB Finans Yatırım Menkul Değerler AŞ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215 Kat:6-7 Şişli/İstanbul

Fon süresi

Fon'un süresi 12 yıl olup bu sürenin son iki yılı tasfiye dönemidir.

Fon portföyünün yönetimi

Fon'un pay sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Yönetici tarafından Kurul düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un temel yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %51'i İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde TEM otoyolu üzerinde konumlu olan Batışehir projesi içerisinde yer alan gayrimenkullerden oluşmak üzere gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, kiraya vermek, kiralamak ve satmaktır.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10,000,000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların bu ihraç belgesindeki portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur (31 Aralık 2017: 10,000,000).

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 dönemdeki finansal tablolarda yer alan aktif toplamının % 0,25'i (yıllık olarak %1) +BSMV tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder (31 Aralık 2017: %0,0833).

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Denetim ücretleri

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

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Fon, 12 yıl sonra sona erer ve ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre tasfiye edilir.

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay değeri açıklanma tarihlerinde, Kurucu, Fon'daki nakit mevcutlarını dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

Finansal tabloların hazırlanış şekli ve TFRS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.2 No’lu “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (“TFRS”lere) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK’nın 31 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları” başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Fon, bu tebliğde yer verilen esaslara uygun olarak finansal tablolarını düzenlemekle yükümlüdür.

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar ve gayrimenkul yatırımları haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Geçerli ve raporlama para birimi

Fon’un finansal tabloları geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Fon’un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Fon’un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından 29 Nisan 2019 tarihinde onaylanmıştır.

Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

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. Gelecek finansal dönemlerde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin açıklamalar

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Fon’un cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler (Devamı)

Finansal tabloların Finansal Raporlama Mevzuatı’na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar almasını, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca alanlar aşağıdaki gibidir:

Not 6-Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Not 19-Finansal araçlar

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Cari Dönem Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Fon’un cari dönem içerisinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standartlarının uygulanması dışında muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Değişikliklerin, Fon’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemi bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9, finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır.

Fon 2018 ve 2017 yılı için TFRS 9 kapsamındaki finansal araçlar için karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememiş olup standardın uygulamasına ilişkin toplam etki önemsiz olduğu için sunulmamıştır.

Önemli yeni muhasebe politikalarının detayları ve önceki muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ve niteliği aşağıda belirtilmiştir.

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39’daki mevcut hükümleri büyük oranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9’un uygulanmasının Fon’un finansal borçları ve türev finansal araçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. TFRS 9’un finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü üzerindeki etkisi ise aşağıda belirtilmiştir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü (Devamı)

TFRS 9’a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer (“GUD”) farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- 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 kupon ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını 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.

Ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden yada GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir kar payı veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin kar payı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Kar payı gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin kar payı yöntemi kullanılarak hesaplanan kar payı geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kâr veya zararda yeniden sınıflandırılır.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

i. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9’un uygulanmasıyla birlikte, “Beklenen Kredi Zararı” (“BKZ”) modeli TMS 39’daki “Gerçekleşmiş Zarar” modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri oluşmaktadır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısmıdır ve
- Ömür boyu BKZ’ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Fon aşağıdaki 12 aylık BKZ olarak ölçülenler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ’lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığını belirlemede ve BKZ’lerinin tahmin edilmesinde, Fon beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Fon’un geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Fon, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Fon, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Fon tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın Borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması.

Bir finansal aracın düşük kredi riskine sahip olup olmadığını belirlemek amacıyla işletme, iç kredi riski derecelendirmelerini ya da düşük kredi riskinin küresel olarak kabul gören bir tanımıyla uyumlu olan ve değerlendirilen finansal araçların türünü ve risklerini dikkate alan diğer metodolojileri kullanabilir. “Yatırım notu” şeklindeki bir dış derecelendirme, finansal aracın düşük kredi riskine sahip olduğunu gösterebilir.

BKZ’lerinin ölçüleceği azami süre, Fon’un kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

BKZ’lerin ölçümü

BKZ’ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin hak etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ’ler finansal varlığın etkin kar payı oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Fon itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık değer düşüklüğüne uğramıştır.

Alacaklar ve sözleşme varlıkları

Aşağıdaki analiz, TFRS 9’un uygulanmaya başlamasıyla alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin BKZ’lerinin hesaplanması ile ilgili daha ayrıntılı bilgi vermektedir. Fon, kullandığı modeli ve bu BKZ’lerin hesaplanmasında kullanılan varsayımların bir kısmını tahmin belirsizliğinin temel kaynakları olarak ele almaktadır.

BKZ’leri son yedi yılda gerçekleşen kredi zararları tecrübesine göre hesaplamıştır. Fon BKZ oran hesaplamalarını toptan satış yaptığı müşterileri ve diğer müşterileri için ayrı ayrı gerçekleştirmiştir.

Gerçekleşen kredi zararı tecrübesi, geçmiş verilerin toplandığı dönemdeki ekonomik koşullar ile mevcut koşullar ve Fon’un alacakların beklenen ömrü boyunca ekonomik koşullara ilişkin görüşlerini yansıtacak şekilde sayısal faktörlere göre düzeltilmiştir.

2.4. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan standartlar

2.4.1. 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Fon, ilgili dönem itibarıyla geçerli ve uygulanması zorunlu olan KGK tarafından yayımlanan tüm TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

2.4.2. Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanılmamış standartlar

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Fon tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon, aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.1 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)

2.4.2. Yayınlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanılmamış standartlar (Devamı)

TFRS 16 Kiralamalar

KGK tarafından TFRS 16 “Kiralamalar” Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut TMS 17 “Kiralama İşlemleri” Standardının, TFRS Yorum 4 “Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi” ve TMS Yorum 15 “Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler” yorumlarının yerini almakta ve TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. Fon, TFRS 16’nın uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

KGK tarafından 24 Mayıs 2018’de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına belirlemek üzere TFRS Yorum 23 “Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler” Yorumu yayınlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 “Gelir Vergileri”, cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12’de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. TFRS 23’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 9’daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler

KGK tarafından Aralık 2017’de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9’un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9’un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve kar payı tutarını büyük ölçüde yansıtan ‘makul bir ilave bedel’ ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Fon, TFRS 9 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

TMS 28’deki değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar

KGK tarafından Aralık 2017’de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9’un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28’de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28’in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9’u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28’in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TMS 28’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“UFRS”) değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Fon, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UFRS’deki iyileştirmeler

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabılır kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kar veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi (devamı)

UFRS’deki iyileştirmeler (devamı)

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

UMS 19’daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

UMSK tarafından 7 Şubat 2018’de, Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi (UMS 19’daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklik, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net kar payı maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UMS 19’da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Fon’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK’ya yeni TFRS’leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS’nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK’ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS’nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve’yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

UMS 1 ve UMS 8’deki Değişiklikler - Önemlilik Tanımı

Ekim 2018’de, UMSK “önemlilik tanımı” değişikliğini yayımlamıştır (UMS 1 ve UMS 8’de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, “önemlilik” tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşiğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının UFRS’ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. UMS 1 ve UMS 8’deki Değişiklikler’in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağına belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. Değişiklikler bir konsantrasyon testi kullanılmasına yönelik bir seçimlik hak içermektedir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezse veya test başarısız olursa, o zaman değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. UFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, katılma hesabı, cari hesap 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.

Gayrimenkul yatırımları

Gayrimenkul yatırımları mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen gerçeğe uygun değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Fon payları birim pay değeri

Fon'un pay değeri, net varlık değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle elde edilmektedir. Üç ayda bir açıklanan pay değeri, müteakip ayın 10'uncu işgünü duyurulmaktadır.

İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Fon ve Kurucu'nun 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.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a. Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- b. Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. 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.
 - Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla değerlendirilir.
 - Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - Katılma hesabı, kâr payı oranı kullanılarak tahakkuk eden kârın anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - (1) nolu alt bentte belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir.
 - (6) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından alınır.

Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Fon yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesine yakın hale gelmesi durumunda ise, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

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 ile yetkilendirme 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.

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Takas alacakları/borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Verilen teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır. Fon'un, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla verilen teminatları bulunmamaktadır.

Menkul kıymet satış kar/zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark “Menkul kıymet satış karları” hesabına veya “Menkul kıymet satış zararları” hesabına kaydolunur. Satılan menkul kıymete ilişkin “Fon payları değer artış/azalış” hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak “Gerçekleşen değer artışları/azalışları” hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek “Finansal Varlık ve (Yükümlülükler) İlişkin Gerçekleşmiş Kar/zarar” hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak “Komisyon Giderleri” hesabında izlenir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Kar payı gelir ve gideri

Kar payı gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar payı geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç verim esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri, ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Giderler

Tüm giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci Maddesinde 7 Temmuz 2006 tarih ve 26221 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 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 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

2.6. Cari dönemde geçerli olmayan önceki dönem muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar

Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değer değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçları ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal bocun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon, finansal varlık ve borçlarını TMS 39 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kar etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar”da yansıtılır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen kar payı ve kupon tahsilatları ile satış yoluyla gerçekleşen kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Kar payı gelirleri” ve “Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar”a dahil edilmiştir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Cari dönemde geçerli olmayan önceki dönem muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar (Devamı)

Kredi ve alacaklar

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar, Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar, ilk kayda alımlarından sonra iç verim yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

Diğer finansal borçlar

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçları bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayda alımdan sonra iç verim yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ile diğer çıkış fiyatları ile
- Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım-satımına konu olmayanlar,
- Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlamaya modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunu güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın iç verim oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Katılma hesapları ^(*)	5,382,530	14,085,461
Cari hesaplar ^(**)	--	1,823
Toplam	5,382,530	14,087,284

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerlere sınıflanan 5,382,530 TL Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ katılma hesaplarıdır (31 Aralık 2017: 14,085,461 TL).

(**) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerlerde sınıflanan Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ'deki Euro cari hesap bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: 1,823 TL).

1 Ocak 2018 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren ve 21 Mart 2017 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akış tablosunda nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri (<i>Not 20</i>)	5,382,530	14,087,284
Kar payı reeskontları	(20,148)	(71,879)
Toplam	5,362,382	14,015,405

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla katılma hesaplarının kar payı oranları vade detayları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Vade tarihi aralığı	Ortalama kar payı oranı (%)
TL	07.01.2019 - 31.01.2019	% 15.53

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla katılma hesaplarının kar payı oranları vade detayları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Vade tarihi aralığı	Ortalama kar payı oranı (%)
TL	02.01.2018 - 29.01.2018	% 10.58

5. ALACAK ve BORÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ters repo alacakları, takas alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Fon'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gayrimenkul alacakları ^(*)	32,089,280	12,043,237
Diğer alacaklar	2,477	--
Toplam	32,091,757	12,043,237

(*) 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kira alacaklarından oluşmaktadır.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

5. ALACAK ve BORÇLAR (Devamı)

Fon’un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla repo borçları ve takas borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Fon’un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gayrimenkule dayalı haklardan doğan borç ^(*)	(37,669,760)	(44,597,910)
Alınan avanslar	(3,840,861)	(1,969,237)
Ödenecek fon yönetim ücreti ^(**) (Not 20)	(1,021,895)	(943,828)
Diğer borçlar	(491,459)	(72,121)
Toplam	(43,023,975)	(47,583,096)

(*) 4 Mayıs 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile 82 adet gayrimenkulün vadeli olarak satın alınmasına istinaden yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tutardır.

(**) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Albaraka Portföy Yönetimi AŞ’ye olan fon yönetim ücreti borcundan kaynaklanmaktadır. 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 dönemdeki finansal tablolarda yer alan aktif toplamının % 0,25’i (yıllık olarak %1) +BSMV tutarındaki yönetim ücretini Fon’dan tahsil eder.

6. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Fon’un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

7. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

Fon’un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, gayrimenkul yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gayrimenkul yatırımları ^(*)	279,634,800	309,581,200
Toplam	279,634,800	309,581,200

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 278 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 279,634,800 TL’dir (31 Aralık 2017: 339 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 309,581,200).

	31 Aralık 2018		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	238,040,405	279,634,800	279,634,800
	238,040,405	279,634,800	279,634,800
	31 Aralık 2017		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırımları	275,833,628	309,581,200	309,581,200
	275,833,628	309,581,200	309,581,200

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

7. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (Devamı)

Emsal karşılaştırma yöntemi ile gerçeğe uygun değeri belirlenmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer ölçümü Seviye 3 olarak sınıflandırılmıştır.

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiştir.

31 Aralık 2018				
	Değerleme yöntemi	Değerleme şirketi	Değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar TL
Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu - 213 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ	21 Aralık 2018	227,840,000
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ - 65 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ	21 Aralık 2018	51,794,800
Toplam				279,634,800

31 Aralık 2017				
	Değerleme yöntemi	Değerleme şirketi	Değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar TL
Batışehir Projesi- 259 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ	28 Aralık 2017	250,089,200
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ- 80 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ	28 Aralık 2017	59,492,000
Toplam				309,581,200

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırımları üzerinde bir teminat veya ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

8. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, diğer varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	19,773,989	19,564,146
Peşin ödenmiş vergiler	201,682	117,427
Gelecek yıllara ait giderler	--	4,708
Toplam	19,975,671	19,686,281

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

9. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/(AZALIŞ)

Birim pay değeri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Fon toplam değeri	346,269,346	326,969,659
Dolaşımdaki pay sayısı	295,000,000	295,000,000
Birim pay değeri	1.1738	1.1084

Katılma belgeleri hareketleri	2018 adet	2018 tutar (TL)	2017 adet	2017 tutar (TL)
Açılış	295,000,000	295,000,000	--	--
Satışlar	--	--	295,000,000	295,000,000
Geri Alışlar	--	--	--	--
Dönem sonu	295,000,000	295,000,000	295,000,000	295,000,000

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	21 Mart - 31 Aralık 2017
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem başı)	326,969,659	--
Toplam değerinde/Net varlık değerinde artış/azalış	19,299,687	31,969,659
Katılma payı ihraç tutarı (+)	--	295,000,000
Katılma payı iade tutarı (-)	--	--
31 Aralık itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem sonu)	346,269,346	326,969,659

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal durum tablosundaki toplam değer/Net varlık değeri	346,269,346	326,969,659
Fiyat raporundaki toplam değer/Net varlık değeri	346,269,346	326,969,659
Fark	--	--

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

11. HASILAT

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	21 Mart - 31 Aralık 2017
Esas faaliyet gelirleri		
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar) (*)	9,426,006	33,777,097
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar) (**)	15,363,399	8,585,550
Kar payı gelirleri	6,200,980	2,151,633
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (Not 13)	128,746	6,312
Toplam	31,119,131	44,520,592

(*) 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde 7,846,823 TL tutarında gayrimenkul yatırımları değer artışı içerir (31 Aralık 2017 : 33,747,572 TL).

(**) 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde 828,169 TL tutarındaki kira gelirlerini içerir (31 Aralık 2017: 5,815 TL).

12. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderler niteliklerine göre sunulmuş olup, aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	21 Mart - 31 Aralık 2017
Niteliklerine göre giderler		
Yönetim ücretleri (Not 20)	(4,035,064)	(2,853,460)
Saklama ücretleri	(153,341)	(106,999)
Kurul ücretleri	(74,733)	(64,226)
Danışmanlık ücretleri	(38,015)	(31,638)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	(36,276)	(17,720)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (Not 13)	(7,482,015)	(9,476,890)
Toplam	(11,819,444)	(12,550,933)

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Fon’un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2018	21 Mart- 31 Aralık 2017
Diğer gelirler (*)	128,746	6,312
Toplam	128,746	6,312

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kira iadelerinden oluşmaktadır.

Fon’un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2018	21 Mart- 31 Aralık 2017
Varlıkların yönetimine ilişkin hizmet sağlama ödemesi	(4,250,925)	(3,877,726)
Portföydeki varlıkların satış pazarlama giderleri	(1,738,847)	(999,553)
Tapu, harç, tescil vb. giderler	(716,201)	(4,256,446)
Vergi, resim, harç vb. giderler	(628,552)	(70,742)
Diğer giderler	(147,490)	(272,423)
Toplam	(7,482,015)	(9,476,890)

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017:Bulunmamaktadır).

15. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017:Bulunmamaktadır).

16. KUR DEĞİŞİMLERİNİN ETKİLERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017:Bulunmamaktadır).

17. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, Fon, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulamamıştır.

18. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017:Bulunmamaktadır).

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

19. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	52,208,563	19,154,753
Toplam	52,208,563	19,154,753
	31 Aralık 2018	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Kayıtlı değeri
<i>Borçlanma senetleri</i>		
Özel sektör kira sertifikaları	50,620,000	52,208,563
Toplam	50,620,000	52,208,563
	31 Aralık 2017	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Kayıtlı değeri
<i>Borçlanma senetleri</i>		
Özel sektör kira sertifikaları	19,197,141	19,154,753
Toplam	19,197,141	19,154,753

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraftan alacaklar		
Nakit ve nakit benzerleri (Not 4)	5,382,530	14,087,284
Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ	5,382,530	14,087,284
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili tarafa borçlar		
Diğer borçlar – Kurucu (Fon yönetim ücretleri) (Not 5)	(1,021,895)	(943,828)
Albaraka Portföy Yönetimi AŞ	(1,021,895)	(943,828)
	1 Ocak- 31 Aralık 2018	21 Mart- 31 Aralık 2017
İlişkili taraf ile yapılan işlemler		
Diğer giderler – Kurucu (Fon yönetim ücretleri) (Not 12)	(4,035,064)	(2,853,460)
Albaraka Portföy Yönetimi AŞ	(4,035,064)	(2,853,460)

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

Fon, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer kar payı oranı riski, nakit akımı kar payı oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon’un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Kredi riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon’un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye’dedir.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2018	Alacaklar				Nakit ve nakit benzerleri			
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Finansal varlıklar	Bankalardaki mevduat	Ters repo alacakları	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	32,091,757	52,208,563	5,382,530	--	--
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	32,091,757	52,208,563	5,382,530	--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Kredi riski (Devamı)

	Alacaklar				Nakit ve nakit benzerleri			
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Finansal varlıklar	Bankalardaki mevduat	Ters repo alacakları	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
31 Aralık 2017								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	12,043,237	19,154,753	14,087,284	--	--
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	12,043,237	19,154,753	14,087,284	--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Kar payı oranı riski

Piyasa kar payı oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon’un kar payı oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon’un kar payı oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk kar payı oranı değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Fon’un ilgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla finansal araçları kira sertifikalarından oluşmaktadır. Kira sertifikası kar payı oranına duyarlı finansal araçların dağılımı aşağıda sunulmuştur.

Kar payı pozisyonu tablosu		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit getirili finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	22,422,753	19,154,753
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	29,785,810	--

31 Aralık 2018				
Risk türü	Risk oranı	Risk yönü	Dönem Karına Etkisi	Net Varlık Etkisi
Faiz oranı riski	% 1	Yukarı Aşağı	224,228 (224,228)	224,228 (224,228)

Likidite riski

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

Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Fon’un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon’un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek kar payları aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

31 Aralık 2018	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	43,023,975	43,023,975	9,545,647	8,119,582	25,358,746	--
Diğer borçlar	43,023,975	43,023,975	9,545,647	8,119,582	25,358,746	--
31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	47,583,096	47,583,096	4,485,186	8,119,582	34,978,328	--
Diğer borçlar	47,583,096	47,583,096	4,485,186	8,119,582	34,978,328	--

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ve yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi ile yönetilmektedir.

Fon’un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Finansal araçların 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.

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.

Gerçeğe uygun değer ile gösterilen finansal araçların değerlendirme yöntemleri:

31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal varlıklar (Özel sektör kira sertifikaları)	--	52,208,563	--	52,208,563
Toplam	--	52,208,563	--	52,208,563
31 Aralık 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal varlıklar (Özel sektör kira sertifikaları)	--	19,154,753	--	19,154,753
Toplam	--	19,154,753	--	19,154,753

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Fon’un gayrimenkul yatırımı portföyüne ilişkin yönetim stratejisi

Fon’un temel yatırım stratejisi; fon toplam değerinin asgari %51’i İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde TEM otoyolu üzerinde konumlu olan Batışehir projesi içerisinde yer alan gayrimenkullerden oluşmak üzere gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, kiraya vermek, kiralamak ve satmaktır. Fon’un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ’in 23’üncü (“Kredi kullanma sınırı”) maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

Fon, tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon ayrıca bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla Tebliğ’de yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları fon portföyüne alabilir.

Ayrıca, fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur.

Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vadedebilir.

Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22 Kasım 2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

Fon toplam değerinin en az %80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabii 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 tabii 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. Tebliğ’in 23’üncü maddesi hükmü saklıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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

Fon’un gayrimenkul yatırımı portföyüne ilişkin yönetim stratejisi (devamı)

Yönetici, satın alınan gayrimenkullerin kiralanması durumunda bunların ulusal ve uluslararası kabul görmüş İslami ticaret prensiplere uygun faaliyet gösteren işletmecilere kiralanmasını temin edecektir. İslami ticaret prensiplerinin uygulanmasında Fon’un içtüzüğünde yer alan ilgili maddelerde belirtilen esaslar dikkate alınır.

Kurucu ve yönetici fon adına;

- a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası AŞ belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.
- b. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- c. Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- d. Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ’in 18’inci (“Yatırımlara ilişkin esaslar”) maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.
- e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- f. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Gayrimenkul yatırımı dışındaki yatırımlara ilişkin esaslar

Ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla aşağıdaki varlık ve işlemler Fon portföyüne dahil edilebilir.

- a. Türk Lirası ve yabancı para cinsinden katılma hesabı,
- b. Menkul kıymet yatırım fonlarının katılma payları,
- c. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye’de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar,
- d. Türkiye veya Yurtdışında ihraç edilmiş Türk Lirası veya yabancı para cinsinden kira sertifikaları,,
- e. Gayrimenkul sertifikaları,
- f. Yabancı borsalarda işlem gören Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları
- g. Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-52.1) 19. maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkrasındaki şartların sağlanması ve fon toplam değerinin %10’unu aşmaması kaydıyla vaad sözleşmeleri.
- ğ. Kurul’ca uygun görülecek diğer yatırım araçları

Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

Fon, türev araçlara yatırım yapamaz, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

Fon’un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ BATIŞEHİR GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU'NUN**

**31 Aralık 2018 Tarihi İtibarıyla Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak
Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri
Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak
Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

**Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu
Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu Ve
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosu'nu İçeren Fiyat Raporlarının
Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor**

Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 dönemine ait pay fiyatının hazırlanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama 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 2018 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hazırlanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member firm of KPMG International Cooperative

Alper Güvenç, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Nisan 2019
İstanbul, Türkiye

	EMLK G1BLOK191	11.05.2017	415,841.71	31.12.2018	593,600.00	593,600.00	0.21%	0.21%	0.89%	
	EMLK G1BLOK27	11.05.2017	471,286.98	31.12.2018	681,800.00	681,800.00	0.24%	0.24%	1.02%	
	EMLK G1BLOK30	11.05.2017	468,316.67	31.12.2018	725,900.00	725,900.00	0.26%	0.26%	1.09%	
	EMLK H1BLOK10	11.05.2017	851,484.97	31.12.2018	1,131,800.00	1,131,800.00	0.40%	0.40%	1.70%	
	EMLK H1BLOK21	11.05.2017	484,158.28	31.12.2018	563,000.00	563,000.00	0.20%	0.20%	0.84%	
	EMLK H1BLOK31	11.05.2017	408,910.98	31.12.2018	476,500.00	476,500.00	0.17%	0.17%	0.71%	
	EMLK H1BLOK32	11.05.2017	907,920.84	31.12.2018	1,203,800.00	1,203,800.00	0.43%	0.43%	1.81%	
	EMLK H1BLOK36	11.05.2017	965,346.30	31.12.2018	1,269,600.00	1,269,600.00	0.45%	0.45%	1.90%	
	EMLK H1BLOK37	11.05.2017	440,594.29	31.12.2018	509,000.00	509,000.00	0.18%	0.18%	0.76%	
	EMLK H1BLOK39	11.05.2017	782,178.29	31.12.2018	1,004,200.00	1,004,200.00	0.36%	0.36%	1.51%	
	EMLK H1BLOK40	11.05.2017	369,306.88	31.12.2018	433,000.00	433,000.00	0.15%	0.15%	0.65%	
	EMLK H1BLOK43	11.05.2017	856,435.47	31.12.2018	1,151,700.00	1,151,700.00	0.41%	0.41%	1.73%	
	EMLK H1BLOK44	11.05.2017	858,415.70	31.12.2018	1,151,700.00	1,151,700.00	0.41%	0.41%	1.73%	
	EMLK H1BLOK47	11.05.2017	409,901.10	31.12.2018	480,700.00	480,700.00	0.17%	0.17%	0.72%	
	EMLK H1BLOK49	11.05.2017	988,118.68	31.12.2018	1,305,900.00	1,305,900.00	0.47%	0.47%	1.96%	
	EMLK H1BLOK50	11.05.2017	964,356.18	31.12.2018	1,280,700.00	1,280,700.00	0.46%	0.46%	1.92%	
	EMLK H1BLOK51	11.05.2017	964,356.18	31.12.2018	1,280,700.00	1,280,700.00	0.46%	0.46%	1.92%	
	EMLK H1BLOK54	11.05.2017	373,267.31	31.12.2018	437,000.00	437,000.00	0.16%	0.16%	0.66%	
	EMLK H1BLOK58	11.05.2017	863,366.20	31.12.2018	1,161,600.00	1,161,600.00	0.42%	0.42%	1.74%	
	EMLK H1BLOK61	11.05.2017	412,871.41	31.12.2018	484,900.00	484,900.00	0.17%	0.17%	0.73%	
	EMLK H1BLOK66	11.05.2017	964,356.18	31.12.2018	1,291,700.00	1,291,700.00	0.46%	0.46%	1.94%	
	EMLK H1BLOK68	11.05.2017	377,227.68	31.12.2018	441,000.00	441,000.00	0.16%	0.16%	0.66%	
	EMLK H1BLOK71	11.05.2017	861,386.01	31.12.2018	1,171,500.00	1,171,500.00	0.42%	0.42%	1.76%	
	EMLK H2BLOK7	11.05.2017	1,505,555.55	31.12.2018	1,952,600.00	1,952,600.00	0.70%	0.70%	2.93%	
	EMLK K2BLOK307	11.05.2017	207,920.58	31.12.2018	325,600.00	325,600.00	0.12%	0.12%	0.49%	
	EMLK K2BLOK341	11.05.2017	213,861.20	31.12.2018	329,500.00	329,500.00	0.12%	0.12%	0.49%	
	EMLK K3BLOK20	11.05.2017	581,356.09	31.12.2018	612,500.00	612,500.00	0.22%	0.22%	0.92%	
	EMLK K3BLOK30	11.05.2017	603,389.58	31.12.2018	676,400.00	676,400.00	0.24%	0.24%	1.01%	
	EMLK K3BLOK45	11.05.2017	672,881.44	31.12.2018	716,800.00	716,800.00	0.26%	0.26%	1.08%	
	EMLK K3BLOK49	11.05.2017	499,152.34	31.12.2018	544,800.00	544,800.00	0.19%	0.19%	0.82%	
	EMLK K3BLOK66	11.05.2017	682,203.49	31.12.2018	726,800.00	726,800.00	0.26%	0.26%	1.09%	
	EMLK K3BLOK69	11.05.2017	595,762.91	31.12.2018	632,500.00	632,500.00	0.23%	0.23%	0.95%	
	EMLK K3BLOK80	11.05.2017	423,728.75	31.12.2018	432,700.00	432,700.00	0.15%	0.15%	0.65%	
	EMLK G3BLOK176	26.03.2018	3,135,593.22	31.12.2018	3,432,900.00	3,432,900.00	1.23%	1.23%	5.15%	
	BATI ABLOK137	27.03.2017	979,000.00	31.12.2018	1,164,500.00	1,164,500.00	0.42%	0.42%	1.75%	
ARA GRUP TOPLAMI						279,634,800.00		100.00%	419.56%	278

31.12.2018

	TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	337,225,892.21		97.39%
(MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)	337,225,892.14		97.39%
1) Gayrimenkul Yatırımları Portföyü			
a) Gayrimenkuller	279,634,800.00		80.76%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar			
c) GYF Katılma Payları			
ç) GYO Sermaye Piyasası Araçları			
d) Diğer			
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	57,591,092.21		16.63%
B. HAZIR DEĞERLER	0.00		0.00%
a) Kasa	0		0.00%
b) Bankalar	0.00		0.00%
i) TL Hesaplar	0.00		0.00%
ii) Yabancı Para TL Karşılığı	0		0.00%
iii) VOB Nakit Teminatları (Alacakları)	0		0.00%
c) Diğer Hazır Değerler	0.00		0.00%
C. ALACAKLAR	51,865,747.11		14.98%
a) Takastan Alacaklar T1	0	0.00%	0.00%
b) Takastan Alacaklar T2	0	0.00%	0.00%
c) Takastan BPP Alacakları	0	0.00%	0.00%
d) Diğer Alacaklar	51,865,747.11	100.00%	14.98%
D. DİĞER VARLIKLAR	201,681.78		0.06%
E. BORÇLAR	43,023,974.93		-12.43%
a) Takasa Borçlar T1	0	0.00%	0.00%
b) Takasa Borçlar T2	0	0.00%	0.00%
c) Yönetim Ücreti	1,021,894.97	2.38%	-0.30%
d) Ödenecek Vergi	3,992.01	0.01%	0.00%
e) İhtiyatlar	0	0.00%	0.00%
f) Krediler	0.00	0.00%	0.00%
g) Diğer Borçlar	41,998,087.95	97.62%	-12.13%
i) Denetim Ücreti	9,743.96	0.02%	0.00%
ii) İlan Giderleri	0	0.00%	0.00%
iii) Noter Masrafı	0	0.00%	0.00%
iv) İhraç İzin Gideri	17,314.33	0.04%	-0.01%
v) Takas Saklama Komisyonu	0	0.00%	0.00%
vi) Diğer	41,971,029.66	97.55%	-12.12%
F. M.D.Düşüş Karşılığı	0		0.00%
FON TOPLAM DEĞERİ	346,269,346.17		

31.12.2018

	TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)
FON TOPLAM DEĞERİ	346,269,346.17		
Toplam Pay Sayısı	1,000,000,000		
Dolaşımdaki Pay Sayısı	295,000.00		
Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0		
Merkezdeki Pay Sayısı	999,705,000		
Fiyat	1173.794394		
(VOB Açık Pozisyon)	0		0.00%
Pay Sahibi Sayısı	0.000000		
Günlük Yönetim Ücreti	1,021,894.97		
Dünkü Fiyat	1,166.200959		0.66%