

# **Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait  
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

## İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Finansal tablolara ilişkin bağımsız denetçi raporu.....	1 - 4
Finansal durum tablosu .....	5
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu .....	6
Toplam değer/Net varlık değeri değişim tablosu.....	7
Nakit akış tablosu .....	8
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar .....	9 – 34

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'un 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) 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 denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### 3) Kilit Denetim konuları

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



Building a better  
working world

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</b>	
<p>Dipnot 2'de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 67.018.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 7 no'lu dipnotta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin 7 no'lu dipnotta açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>



Building a better  
working world

#### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

#### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, 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 ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile 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 hâlinde, 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.



**Building a better  
working world**

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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. 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.

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

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

Emre Çelik, SMMM  
Sorumlu Denetçi

28 Şubat 2022  
İstanbul, Türkiye

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.451.979	4.668.517
Finansal varlıklar	18	483.309.291	149.495.310
Diğer Alacaklar	5	8.128.826	20.303.387
Gayrimenkul yatırımları	7	67.018.000	212.430.000
Diğer varlıklar	8	8.829.365	17.833.426
<b>Toplam Varlıklar (A)</b>		<b>576.737.461</b>	<b>404.730.640</b>
<b>Yükümlülükler</b>			
Diğer Borçlar	5	(34.777.438)	(22.715.974)
<b>Toplam Yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)</b>		<b>(34.777.438)</b>	<b>(22.715.974)</b>
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (A-B)</b>		<b>541.960.023</b>	<b>382.014.666</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemine ait  
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)**

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Kar payı gelirleri	10	167.281	4.395.905
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	10	121.631.294	44.967.025
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	10	69.432.739	(14.101.416)
Net yabancı para çevrim farkı gelirleri		-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	10,12	1.157.337	453.418
<b>Esas faaliyet gelirleri</b>		<b>192.388.651</b>	<b>35.714.932</b>
Yönetim ücretleri	12	(4.925.801)	(4.300.122)
Saklama ücretleri	12	(205.151)	(185.556)
Danışmanlık ücretleri	12	-	-
Kurul ücretleri	12	(87.912)	(75.264)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	12	(17.635.630)	(16.322.558)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	11,12	(9.588.800)	(5.547.485)
<b>Esas faaliyet giderleri</b>		<b>(32.443.294)</b>	<b>(26.430.985)</b>
<b>Esas faaliyet kar/(zararı)</b>		<b>159.945.357</b>	<b>9.283.947</b>
<b>Net dönem karı/(zararı) (A)</b>		<b>159.945.357</b>	<b>9.283.947</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir (B)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)</b>		<b>159.945.357</b>	<b>9.283.947</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Dönemine Ait**  
**Toplam Değer / Net Varlık Değeri Değişim Tablosu**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>1 Ocak İtibarıyla Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)</b>		<b>382.014.666</b>	<b>372.730.719</b>
Toplam Değerinde/ Net Varlık Değerinde Artış/Azalış	9	159.945.357	9.283.947
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	9	-	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)	9	-	-
<b>Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Sonu)</b>		<b>541.960.023</b>	<b>382.014.666</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Dönemine Ait Nakit Akışları**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2020
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>4.786.863</b>	<b>1.850.304</b>
<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>		<b>159.945.357</b>	<b>9.283.947</b>
<b>Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(69.600.020)</b>	<b>9.705.511</b>
Kar payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(166.310)	(4.391.533)
Kar payı tahakkukları ile ilgili düzeltmeler	4	(971)	(4.372)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(69.432.739)	14.101.416
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(85.729.156)</b>	<b>(21.535.059)</b>
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler		21.178.622	8.141.712
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		12.061.464	(12.465.486)
Finansal varlıklardaki artış/azalışla İlgili düzeltmeler		(233.172.868)	(76.258.782)
Gayrimenkul yatırımlarındaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		114.203.626	59.047.497
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(4.616.181)</b>	<b>(2.545.601)</b>
Alınan Temettü		-	-
Alınan kar payları		170.682	4.395.905
<b>B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	9	-	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	9	-	-
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)</b>		<b>4.786.863</b>	<b>1.850.304</b>
<b>C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)</b>		<b>4.786.863</b>	<b>1.850.304</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	4	<b>4.664.145</b>	<b>2.813.841</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	4	<b>9.451.008</b>	<b>4.664.145</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**1. Fon hakkında genel bilgiler**

**Genel**

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

Fon, 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 katılımcılardan 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 kurulmuştur. Katılma paylarının ihracına ilişkin oluşturulacak ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Şubat 2017 tarih ve 5/173 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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 tasarruflarda 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.

**Fon yönetim ücretleri**

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

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**1. Fon hakkında genel bilgiler (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, raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 17.250TL +KDV'dir.

**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 A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar Uygulanan muhasebe standartları**

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

**Uygunluk Beyanı**

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere 28 Şubat 2022 tarihinde Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

**Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar**

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

**2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

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.

**Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

#### **i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

#### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler**

Aralık 2020'de K GK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

#### ***IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama***

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

#### ***Risken korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar***

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan risken korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, risken korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir risken korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, grupta yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro risken korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, risken korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, risken korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı risken korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

#### ***Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması***

Değişiklikler, şirketlere, risken korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.  
Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla  
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

**i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)**

***İlave Açıklamalar***

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşirse de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

**TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik**

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Fon tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fon aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

**TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Fon, söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

**ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)**

**TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)**

##### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Fon için geçerli değildir ve Şirket'in / Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

##### **TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*"e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

##### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)**

##### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması (devamı)**

Söz konusu değişiklik Fon için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

##### **TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığına (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığına belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Genel anlamda, Fon finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

### **Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan Olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

**2.2 Muhasebe politikaları**

**Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

**Finansal araçlar**

*Finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### Etkin kar payı yöntemi

Etkin kar payı yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili kar payı gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kar payı oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

### Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan

türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin kar payı yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

### Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Fon tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediğinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin kar payı yöntemi kullanılarak hesaplanan kar payı ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kâr/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Fon'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

### İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "iç erim oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

*Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr 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 grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin kar payı oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

*Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

*Finansal yükümlülükler*

Fon'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Fon'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

*Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen kar payı tutarını da kapsar.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

*Diğer finansal yükümlülükler*

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin kar payı oranı üzerinden hesaplanan kar payı gideri ile birlikte etkin kar payı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin kar payı yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili kar payı giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kar payı oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

**Kur değişiminin etkileri**

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

Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir.

**Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Fon'un, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

**Nakit akış tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon'un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

**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.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri**

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler ("Repo"), finansal durum tablosunda "Teminata verilen finansal varlıklar" altında fon portföyünde tutuluş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin kar payı oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "kar payı gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet ("Ters repo") işlemleri finansal durum tablosunda "Ters repo alacakları" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için "Etkin kar payı (iç verim) oranı yöntemi"ne göre kar payı gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "kar payı gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

**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.

**Gelir/giderin tanınması**

**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 kayıt edilmektedir. 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 Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 iskonto 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. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortallıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

**Katılma payları**

Katılma payları pay sahiplerinin opsiyonuna bağlı olarak paraya çevrilebilir olup, finansal yükümlülük olarak değerlendirilmektedir.

Katılma payları Fon'un net varlık değeri üzerinden günlük olarak belirlenen fiyatlardan pay sahipleri tarafından alınıp satılabilir. Katılma payının fiyatı fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

**İlişkili taraflar**

Bu finansal tablolar açısından Fon'un kurucusu, Fon'un kurucusu ile sermaye ilişkisinde olan şirketler ve Fon'un portföy yönetimi ve aracılık hizmetlerini aldığı ilişkili kurumlar "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.



**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**Fiyatlama Raporuna İlişkin Portföy Değerleme Esasları**

Değerleme her iş günü itibarıyla yapılır. Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

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

Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir. Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**3. İlişkili Taraf Açıklamaları**

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

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	9.451.979	4.668.517
-Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ	9.451.979	4.668.517
<b>Toplam</b>	<b>9.451.979</b>	<b>4.668.517</b>
	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili tarafa borçlar</b>		
Diğer borçlar – Kurucu (Fon yönetim ücretleri)	(1.513.936)	(1.062.418)
-Albaraka Portföy Yönetimi AŞ	(1.513.936)	(1.062.418)
<b>Toplam</b>	<b>(1.513.936)</b>	<b>(1.062.418)</b>
	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraf ile yapılan işlemler</b>		
<b>Giderler</b>		
Diğer giderler – Kurucu (Fon yönetim ücretleri)	(4.925.801)	(4.300.122)
-Albaraka Portföy Yönetimi AŞ	(4.925.801)	(4.300.122)
<b>Toplam</b>	<b>(4.925.801)</b>	<b>(4.300.122)</b>

**4. Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>		
Katılım hesapları	9.410.918	4.668.517
Vadesiz hesaplar	41.061	-
<b>Toplam</b>	<b>9.451.979</b>	<b>4.668.517</b>
	<b>1 Ocak –</b>	<b>1 Ocak –</b>
	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Nakit ve nakit benzerleri	9.451.979	4.668.517
Kar payı reeskontları	(971)	(4.372)
<b>Toplam</b>	<b>9.451.008</b>	<b>4.664.145</b>

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**5. Alacaklar ve B**

Fon'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Diğer alacaklar" ve "Diğer borçlar" kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Gayrimenkul alacakları	8.124.145	20.301.336
Diğer alacaklar	4.681	2.051
<b>Toplam</b>	<b>8.128.826</b>	<b>20.303.387</b>

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Gayrimenkule dayalı haklardan doğan borç (*)	(9.148.530)	(17.985.493)
Alınan avanslar	(23.830.470)	(3.299.446)
Ödenecek fon yönetim ücreti	(1.513.936)	(1.062.418)
Diğer borçlar	(284.502)	(368.617)
<b>Toplam</b>	<b>(34.777.438)</b>	<b>(22.715.974)</b>

(\*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile Ege Yapı A.Ş.'den vadeli satın alma vaadi sözleşmesine istinaden alınan gayrimenkullerden kaynaklanan tutardır.

**6. Verilen Teminat**

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

**7. Gayrimenkul Yatırımları**

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Gayrimenkul yatırımları (*)	67.018.000	212.430.000
<b>Toplam</b>	<b>67.018.000</b>	<b>212.430.000</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 36 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 67.018.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 198 adet taşınmazdan oluşan gayrimenkul yatırımlarının portföy değeri 212.430.000 TL).

	<b>31 Aralık 2021</b>		
	<b>Maliyet</b>	<b>Piyasa değeri</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>
Gayrimenkul yatırımları	54.566.732	67.018.000	67.018.000
	<b>54.566.732</b>	<b>67.018.000</b>	<b>67.018.000</b>
	<b>31 Aralık 2020</b>		
	<b>Maliyet</b>	<b>Piyasa değeri</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>
Gayrimenkul yatırımları	168.770.358	212.430.000	212.430.000
	<b>168.770.358</b>	<b>212.430.000</b>	<b>212.430.000</b>

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**7. Gayrimenkul Yatırımları (devamı)**

<b>31 Aralık 2021</b>				
	<b>Değerleme yöntemi</b>	<b>Değerleme şirketi</b>	<b>Değerleme tarihi</b>	<b>Değerlenmiş tutar TL</b>
Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu - 36 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.12.2021	67.018.000
				<b>67.018.000</b>

<b>31 Aralık 2020</b>				
	<b>Değerleme yöntemi</b>	<b>Değerleme şirketi</b>	<b>Değerleme tarihi</b>	<b>Değerlenmiş tutar TL</b>
Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu - 198 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2020	212.430.000
				<b>212.430.000</b>

**8. Diğer Varlıklar**

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Devreden KDV	5.565.112	16.762.796
KDV iade alacakları	3.159.360	887.952
Stopaj alacakları	93.586	154.340
Peşin ödenmiş vergiler	11.307	28.337
<b>Toplam</b>	<b>8.829.365</b>	<b>17.833.425</b>

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

<b>Birim pay değeri</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Fon toplam değeri	541.960.023	382.014.666
Dolaşımdaki pay sayısı	295.000	295.000
Birim pay değeri	1.837	1.295

<b>Katılma belgeleri hareketleri</b>	<b>2021 adet</b>	<b>2021 tutar (TL)</b>	<b>2020 adet</b>	<b>2020 tutar (TL)</b>
<b>Açılış</b>	295.000	295.000.000	295.000	295.000.000
Satışlar	-	-	-	-
Geri Alışlar	-	-	-	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>295.000</b>	<b>295.000.000</b>	<b>295.000</b>	<b>295.000.000</b>

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**9. Toplam Değer/ Net Varlık Değeri ve Toplam Değerinde Net Varlık Değerinde Artış/Azalış (devamı)**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
<b>1 Ocak itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem başı)</b>	<b>382.014.666</b>	<b>372.730.719</b>
Toplam değerinde/Net varlık değerinde artış/azalış	159.945.357	9.283.947
Katılma payı ihraç tutarı (+)	-	-
Katılma payı iade tutarı (-)	-	-
<b>31 Aralık itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem sonu)</b>	<b>541.960.023</b>	<b>382.014.666</b>

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

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Finansal durum tablosundaki toplam değer/Net varlık değeri	541.960.023	391.298.613
Fiyat raporundaki toplam değer/Net varlık değeri	541.960.023	391.298.613
<b>Fark</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**10. Hasılat**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
<b>Esas faaliyet gelirleri</b>		
Kar payı gelirleri	167.281	4.395.905
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	121.631.294	44.967.025
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	69.432.739	(14.101.416)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.157.337	453.418
<b>Toplam</b>	<b>192.388.651</b>	<b>35.714.933</b>

**11. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
<b>Niteliklerine göre giderler</b>		
Yönetim ücretleri	(4.925.801)	(4.300.122)
Saklama ücretleri	(205.151)	(185.556)
Kurul ücretleri	(87.912)	(75.264)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	(17.635.630)	(16.322.558)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(9.588.800)	(5.547.485)
<b>Toplam</b>	<b>(32.443.294)</b>	<b>(26.430.985)</b>

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**12. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler**

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>
Diğer gelirler (*)	1.157.337	453.418
<b>Toplam</b>	<b>1.157.337</b>	<b>453.418</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sözleşmeden cayma bedeli, sözleşme iptali kira geliri, komisyon iade vb. gelirlerden oluşmaktadır.

<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>
Varlıkların yönetimine ilişkin hizmet sağlama ödemesi	(2.359.601)	(2.327.822)
Portföydeki varlıkların satış pazarlama giderleri	(435.728)	(568.139)
Tapu, harç, tescil vb. giderler	(4.948.928)	(1.774.023)
Vergi, resim, harç vb. giderler	(767.654)	(720.820)
Diğer giderler	(1.076.889)	(156.681)
<b>Toplam</b>	<b>(9.588.800)</b>	<b>(5.547.485)</b>

**13. Finansman giderleri**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

**14. Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

**15. Kur Değişiminin Etkileri**

Fon'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla TL karşılığı 4.252.272 TL olan nakit ve nakit benzerleri içerisinde 318.951 USD dövizli alacağı bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 627.643,71 USD karşılığı 4.661.111 TL)

**16. Türev Araçlar**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

**17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi**

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

Fon finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

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

**Kredi riski**

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

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Fon'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	-	-	-	8.128.826	9.451.979	483.309.291
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değerı</b>	-	-	-	8.128.826	9.451.979	483.309.291
<b>B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değerı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değerı</b>	-	-	-	-	-	-
-teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	-	-	-	<b>20.303.387</b>	<b>4.668.517</b>	<b>149.495.310</b>
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	<b>20.303.387</b>	<b>4.668.517</b>	<b>149.495.310</b>
<b>B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-
-teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-

**Likidite riski**

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

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

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



**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

**17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>	<b>Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıldan uzun</b>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>(34.777.438)</b>	<b>(34.777.438)</b>	<b>(34.777.438)</b>	-	-	-
Diğer borçlar	(34.777.438)	(34.777.438)	(34.777.438)	-	-	-

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>	<b>Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıldan uzun</b>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>22.715.974</b>	<b>22.715.974</b>	<b>5.458.445</b>	<b>6.598.112</b>	<b>10.659.417</b>	<b>--</b>
Diğer borçlar	22.715.974	22.715.974	5.458.445	6.598.112	10.659.417	--

**18. Finansal varlıklar**

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	483.309.291	149.495.310
<b>Toplam</b>	<b>483.309.291</b>	<b>149.495.310</b>

<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	
	<b>Maliyet</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>
<b>Borçlanma senetleri</b>		
Özel sektör kira sertifikaları	1.200.000	1.205.031
Yatırım Fonları	27.621.240	28.044.860
Gayrimenkul Yatırım Fonu	344.683.657	443.185.309
Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	7.921.501	10.874.091
<b>Toplam</b>	<b>381.426.398</b>	<b>483.309.291</b>

<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	
	<b>Maliyet</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>
<b>Borçlanma senetleri</b>		
Özel sektör kira sertifikaları	7.176.100	7.122.520
Yatırım Fonları	53.900.612	53.900.612
Hisse Senetleri	2.383.984	2.893.346
Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.653.232	2.653.232
Gayrimenkul Yatırım Fonu	81.747.096	82.925.600
<b>Toplam</b>	<b>147.861.024</b>	<b>149.495.310</b>

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**19. Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan hususlar**

Bulunmamaktadır.

**20. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer 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, tabi 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, 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. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır.

**Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)**

**21. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar (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. Kira sertifikaları,
- e. Gayrimenkul sertifikaları,
- f. 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.