

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, aşağıdaki Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı paragrafında açıklanan hususun finansal tablolar üzerindeki olası etkisi hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2024 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. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar İkinci Bölüm Kısım D.e'de detaylı olarak belirtildiği üzere, Fon yönetimi 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunda yer alan taşınmazları için finansal durum tablosunda taşınan tutarları ile vergiye esas tutarları arasındaki geçici farklardan ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplamıştır. Bununla birlikte, TMS 12 Gelir Vergisi standardı çerçevesinde ilgili taşınmazların vergiye esas tutarlarına ilişkin enflasyon düzeltmesi hesaplamaları yapılmamıştır. Söz konusu hesaplamalar yapılmış olsaydı, Fon'un toplam değer/net varlık değeri ve net dönem karı farklılık gösterecekti.

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu 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. Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Dipnot 2.D.b ve 7’de belirtildiği üzere, Fon yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerinden muhasebeleşirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 1.818.350.000 TL’dir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme uzmanları tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri, Fon Kurucu Yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Fon’un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, yetkinliklerini ve tarafsızlıklarını değerlendirdik. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını test ettik. Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumunu kontrol ettik ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığını değerlendirdik.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Fon'un bağı olduğu şemsiye fon iç tüzüğünün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde bahsedilen husus dışında Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Nisan 2025

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	5-29

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	57.039	15.091
Diğer alacaklar	5	42.868	1.937.624
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	1.818.350.000	1.033.510.000
Finansal varlıklar	8	92.240.338	77.633.198
Diğer varlıklar	9	23.503	1.336
Toplam varlıklar (A)		1.910.713.748	1.113.097.249
Yükümlülükler			
Diğer borçlar	5	5.527.361	8.015.943
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	162.182.804	-
Toplam yükümlülükler (Toplam değeri/Net varlık değeri hariç) (B)		167.710.165	8.015.943
Toplam değeri/Net varlık değeri (A-B)		1.743.003.583	1.105.081.306

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kar payı gelirleri	12	2.717.679	9.651.448
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/(zarar)	12	31.707.369	111.384.593
Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zarar)	12	791.076.339	558.593.568
Esas faaliyet gelirleri		825.501.387	679.629.609
Yönetim ücretleri	13	(16.445.871)	(9.593.239)
Saklama ücretleri	13	(688.290)	(404.374)
Danışmanlık ücretleri	13	(742.171)	(441.764)
Kurul ücretleri	13	(304.153)	(181.939)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	13	(40.461)	(67.246)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	13	(7.175.360)	(6.289.780)
Esas faaliyet giderleri		(25.396.306)	(16.978.342)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	15	(162.182.804)	-
Esas faaliyet kar/(zararı)		637.922.277	662.651.267
Net dönem karı/(zararı) (A)		637.922.277	662.651.267
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)		637.922.277	662.651.267

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri		1.105.081.306	592.423.145
Toplam Değerinde/ Net VarlıkDeğerinde			
Artış/Azalış	10	637.922.277	662.651.267
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	-	-
Katılma Payı İade Tutarı (-)	10	-	(149.993.106)
31 Aralık itibarıyla toplam değeri/net varlık değeri		1.743.003.583	1.105.081.306

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		41.948	133.166.066
Net Dönem Karı/Zararı		637.922.277	662.651.267
Net Dönem Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(631.611.214)	(568.245.016)
Kar payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(2.717.679)	(9.651.448)
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler	15	162.182.804	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		(791.076.339)	(558.593.568)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		8.986.794	29.108.367
Alacaklardaki artış/azalışlar ilgili düzeltmeler		1.894.756	(424.639)
Borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.488.582)	6.259.951
İşletme sermayesinde gerçekleşen artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.392.968)	23.273.055
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.675.731)	123.514.618
Alınan kar payları	12	2.717.679	9.651.448
B. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-	(149.993.106)
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	10	-	-
Katılma Payı İadeleri İçin Ödenen Nakit	10	-	(149.993.106)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce			
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B)		41.948	(16.827.040)
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının			
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Net Artış/Azalış (A+B+C)		41.948	(16.827.040)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	19	15.091	16.842.131
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	19	57.039	15.091

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu ('Fon') Sermaye Piyasası Kurulu ('SPK') tarafından 08.11.2016 Tarih, 12233903-305.01.01-E.11754 gayrimenkul yatırım fonu kuruluş izin yazısına istinaden 16 Kasım 2016 tarihinde kurulmuştur.

Kurucusu olduğumuz ve kurumunuzda AG7 Fon kodu ile işlem gören Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu iç tüzüğünde tadile gidilmiş olup, ilgili içtüzük tadil metinleri T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 28.03.2018 tarihinde tescil edilmiş, 03.04.2018 Tarih 9550 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi nin 801-802-803-804-805-806-807. sayfalarında ilan edilmiştir. Tescil ve ilan edilen tadil metninde Fon Unvanımız Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değişmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu ('SPK') tarafından 17.05.2018 Tarih, 12233903-315.04-E.5548 sayılı ihraç belgesi ile kayda alınan 1.000.000.000 adet pay 27.09.2018 tarihinde halka arz edilmiştir. Fon, iç tüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere halktan katılma payları karşılığı toplanacak paralarla, katılma payı sahipleri hesabına, riskin dağıtılması ve inancılı mülkiyet esaslarına göre sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

Fon'un kurucusu: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon kurucusunun adresi: İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:6 Ümraniye/İstanbul

Fon'un yöneticisi: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon yöneticisinin adresi: İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:6 Ümraniye/İstanbul

Saklayıcı kuruluş: QNB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Saklayıcı kuruluşun adresi: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:125 Kat:6-7 Şişli/İstanbul

Fon'un adresi ve başlıca faaliyet merkezi İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:6 Ümraniye İstanbul'dur.

Fon süresi ve kaçınıcı yılında olduğu: Fon süresiz olup, 16 Kasım 2016 tarihinde kurulmuş olup, 27 Eylül 2018 tarihinde de halka arz edilmiştir. Fon süresizdir.

Fon portföyünün yönetimi:

Fon'un riskin dağıtılması ve inancılı mülkiyet esaslarına göre belge sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde yönetim, temsil ve varlıkların saklanması Sermaye Piyasası Kanunu (SPK) uyarınca Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. ('Kurucu ') sorumludur. Fon'un, SPK mevzuatı uyarınca portföy yönetimi, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. ('Albaraka Portföy', 'Yönetici') tarafından yapılmaktadır.

Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınıra ihraç belgesinde yer verilmektedir. Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %25'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon yönetim ücretleri

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

Denetim ve saklama ücretleri:

SPK 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil, emeklilik yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım fonlarında, fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir. Fon, giderlerini günlük tahakkuk esasına göre muhasebeleştirmiştir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Nisan 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

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

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

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Konuya ilişkin olarak yatırımcılar bilgilendirilir.

Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde" belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'dan gerekli iznin alınmasını takiben Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu Fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

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

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

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

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Fon'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Fon, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

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

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

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

Yeni bir TFRS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu 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.

a. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- **TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan Kurul Kararı’nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı” kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı” uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

- b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu (SEDDK) tarafından “Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin “1 Ocak 2024” olan yürürlük tarihinin “1 Ocak 2025” olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 15 Şubat 2024 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2025 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

Ancak SEDDDK tarafından “Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17’nin “1 Ocak 2025” olan yürürlük tarihinin “1 Ocak 2026” olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK’nın Türkiye Bankalar Birliği’ne gönderdiği 14 Ocak 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17’nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7’deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

C. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Fon'un dönem içinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

(a) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadeli mevduat, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 4, 18).

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerleme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerleme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir (Dipnot 7).

(c) Kur değişiminin etkileri

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

(d) Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(e) Vergi karşılığı

213 Sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. Maddesi uyarınca kazançlarını bilanço esasına göre tespit eden gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son üç hesap döneminde %100'den ve içinde bulunulan hesap döneminde %10'dan fazla olması halinde mali tablolarını enflasyon düzeltilmesine tâbi tutmakta olup 2023 ve izleyen yıllarda enflasyon düzeltmesi uygulanmaktadır. VUK'un geçici 33. Maddesi uyarınca SPK şirketlerinin enflasyondan doğan kar veya zararı vergi matrahında dikkate almayacağı, 165 Seri No.lu VUK Sirkülerinde ise kazançlarının tamamı kurumlar vergisinden istisna olan fonların enflasyon düzeltmesi yapmayacağı açıklanmıştır.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7424 Sayılı Kanun ile gelen değişiklikler sonrasında kazançlarının tamamı ya da kar dağıtım şartının sağlanması durumunda taşınmazlardan elde edilen kazançlar üzerinden vergi ödeyecek Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançları tamamen istisna olma durumunu yitirmiştir. Bu sebeple 7425 Sayılı Kanun ile gelen Kurumlar Vergisi Kanunundaki değişiklikler ve buna bağlı 23 Sayılı ve 28 Eylül 2024 tarihli Kurumlar Vergisi Tebliğinde yer alan GYF'ler dağıtılacak karın tespitinde enflasyon düzeltmesi sonrası rakamları dikkate alır ifadesinden hareketle GYFlerin 1.1.2025 tarihinden sonra elde edilen kazançlar için kurumlar vergisini taşınmaz ve enflasyona tabi iktisadi kıymetlerini değerlerini enflasyon düzeltmesi sonrası değerleri üzerinden hesaplanacağı değerlendirilmektedir.

Diğer yandan, 31 Aralık 2024 tarihine ilişkin olarak ertelenmiş vergi ve cari dönem vergi hesaplamalarında kullanılacak kurumlar vergisi oranı hususunda belirsizlik yaşanmıştır. Nitekim sektörde yaşanan söz konusu belirsizlik doğrultusunda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından Bağımsız Denetim Derneği'ne hitaben yazılan 13.12.2024 tarih, E-640888382-660-28376 sayılı yazısında bahse konu kurumlar vergisi oranı kar payı dağıtımı kararı öncesi %30, kar payı kararı alınması sonrasında ise %10 olarak uygulanabileceği belirtilmiş olmakla birlikte yine sektörde devam eden belirsizlik doğrultusunda GYODER tarafından 24.12.2024 tarihinde iletilen yazıya bu defa 12 Şubat 2025 tarih, E-64088382-045-29964 sayılı yazısında ise GYF'lerin ertelenmiş vergi ve cari dönem vergi hesaplamalarında nihai olarak %10 vergi oranının kullanılabileceği değerlendirilmiştir.

Ayrıca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'ne ("Birlik") hitaben sektördeki belirsizliklerle ilgili 31.12.2024 tarih, 2024-E.6743 sayılı Birlik yazısına istinaden gönderdiği 12.02.2025 tarih ve E-28149362-125.01-13761 sayılı görüşünde, ertelenmiş vergi ve cari dönem vergi hesaplamalarında kullanılacak kurumlar vergisinin hesaplanmasında enflasyon muhasebesinin kullanılıp kullanılmayacağına ilişkin farklı mevzuat düzenlemelerinden de bahsedilmiştir.

Fon, 31 Aralık 2024 tarihli mali tablolarına söz konusu düzenlemelerle ilgili finansal durum tablosunda yer alan taşınmazları için finansal durum tablosunda taşınan tutarları ile vergiye esas tutarları arasındaki geçici farklardan ertelenmiş vergi yükümlüğü hesaplanmış ve 2024 mali tablolarına yansıtılmıştır. Bununla birlikte, TMS 12 Gelir Vergisi standardı çerçevesinde ilgili taşınmazların vergiye esas tutarlarına ilişkin enflasyon düzeltmesi hesaplamaları yapılmamıştır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(f) Ertelenmiş vergi yükümlülüğü/varlığı

Finansal tablolarda yansıtıldıkları dönemlerden sonraki dönemlerde vergiye tabi tutulan gelir ve gider kalemlerinden kaynaklanan zamanlama farkları üzerinden ertelenmiş vergi aktifi veya yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Gelir Vergilerine İlişkin TMS 12 uyarınca vergi mevzuatına göre, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi aktifi, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır. Netleştirme sonucunda oluşan net ertelenmiş vergi aktifi bilançoda ertelenmiş vergi varlığı, net ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak gösterilmektedir. Ertelenmiş vergi geliri/gideri ise ilişikteki gelir tablosunda ertelenmiş vergi geliri/gideri olarak gösterilmektedir.

(f) Gelir/giderin tanınması

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

(g) Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;

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

c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

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

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

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(i) İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Fon ve Kurucunun sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 3).

(j) Finansal varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

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

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

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

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

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

(I) Bölümlerine göre raporlama

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

E. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirme ilkeleri 2.D.g no'lu dipnotta açıklanmıştır. Gelecek finansal dönemlerde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer tespitine ilişkin açıklamalar

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

Gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan yöntemler

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili tarafa borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer borçlar - Kurucu (Fon yönetim ücretleri) -Albaraka Portföy Yönetimi AŞ	5.015.624	2.921.880
Toplam	5.015.624	2.921.880

İlişkili taraf ile yapılan işlemler - giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Diğer giderler - Kurucu (Fon yönetim ücretleri) -Albaraka Portföy Yönetimi AŞ	(16.445.871)	(9.593.239)
Toplam	(16.445.871)	(9.593.239)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzeri değerler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari Hesaplar	57.039	15.091
Toplam	57.039	15.091

5. ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon’un ‘Diğer alacaklar’ ve ‘Diğer borçlar’ kaleminin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
-Kira Alacakları	42.868	1.937.624
Toplam	42.868	1.937.624

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

5. ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
-Gayrimenkule dayalı borçlar	60.907	4.323.579
- Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	162.182.804	-
-Ödenecek fon yönetim ücreti	5.015.624	2.921.880
-Ödenecek saklama ücreti	200.828	125.622
-Kurul kayıt ücreti	87.150	55.253
-Ödenecek denetim ücreti	67.500	37.500
-Takas borçları	33.056	6.500
-Diğer borçlar	62.296	545.609
Toplam	167.710.165	8.015.943

6. VERİLEN TEMİNAT

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Fon’un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi bulunmamaktadır.

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	1.818.350.000	1.033.510.000
Toplam	1.818.350.000	1.033.510.000

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 63 adet taşınmazdan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföy değeri 1.413.275.000 TL’dir (31 Aralık 2023: 63 adet- 1.033.510.000 TL).

	31 Aralık 2024		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	196.521.959	1.818.350.000	1.818.350.000
	196.521.959	1.818.350.000	1.818.350.000
	31 Aralık 2023		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	196.521.959	1.033.510.000	1.033.510.000
	196.521.959	1.033.510.000	1.033.510.000

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024				
	Değerleme yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar TL
Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu - 63 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Çizgi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30 Aralık 2024	1.818.350.000
Toplam				1.818.350.000

31 Aralık 2023				
	Değerleme yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar TL
Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu - 63 adet gayrimenkul	Emsal karşılaştırma	Çizgi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	25 Aralık 2023	1.033.510.000
Toplam				1.033.510.000

8. FİNANSAL VARLIKLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar zarar yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gayrimenkul yatırım fonları	43.172.959	50.203.521
Kira Sertifikaları	27.152.826	10.628.821
Yatırım Fonları	15.614.633	8.641.152
Girişim sermayesi yatırım fonları	6.299.920	8.159.704
Toplam	92.240.338	77.633.198

9. DİĞER VARLIKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	22.167	-
Peşin ödenmiş vergiler	1.336	1.336
Toplam	23.503	1.336

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem başı)	1.105.081.306	592.423.145
Toplam değerinde/Net varlık değerinde artış/azalış	637.922.277	662.651.267
Katılma payı ihraç tutarı (+)	-	-
Katılma payı iade tutarı (-)	-	(149.993.106)
31 Aralık itibarıyla toplam değeri/Net varlık değeri (dönem sonu)	1.743.003.583	1.105.081.306
Birim pay değeri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fon toplam değeri	1.743.003.583	1.105.081.306
Dolaşımdaki pay sayısı	97.940	97.940
Birim pay değeri	17.796,646752	11.283,247968
	2024	2023
1 Ocak itibarıyla (Adet)	97.940	113.600
Dönem içinde satılan fon payları sayısı (Adet)	-	-
Dönem içinde geri alınan fon payları sayısı (Adet)	-	(15.660)
31 Aralık itibarıyla dolaşımdaki pay sayısı (Adet)	97.940	97.940

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal durum tablosundaki toplam değer/		
Net varlık değeri	1.743.003.583	1.105.081.306
Fiyat raporundaki toplam değer/Net varlık değeri	1.743.003.583	1.105.081.306
Fark	-	-

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. HASILAT

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Katılım Payı Gelirleri	2.717.679	9.651.448
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)	31.707.369	111.384.593
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)	791.076.339	558.593.568
Toplam	825.501.387	679.629.609

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yönetim ücretleri (Not 3)	16.445.871	9.593.239
Esas faaliyetlerden diğer giderler	7.175.360	6.289.780
Saklama ücretleri	688.290	404.374
Kurul ücretleri	304.153	181.939
Danışmanlık ücretleri	742.171	441.764
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	40.461	67.246
Toplam	25.396.306	16.978.342

Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	135.000	75.000
	135.000	75.000

(*) Tutarlar KDV hariç tutulmuştur.

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansman gideri bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. ERTELENMİŞ VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(162.182.804)	-
	(162.182.804)	-

Fon vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2024 yılı için %10'dur.

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi (yükümlülüğü)/varlığı	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer farkı	(1.621.828.041)	-	(162.182.804)	-
			(162.182.804)	-

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (yükümlülüğü)/varlıklarının hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-
Geçmiş dönemlere ilişkin ertelenmiş vergi düzeltmesi	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(162.182.804)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(162.182.804)

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelir bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

17. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla döviz bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

18. TÜREV ARAÇLAR

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla türev araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

19. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	57.039	15.091
Toplam	57.039	15.091

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

i. Kredi riski açıklamaları

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Fon'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	42.868	-	23.503	-	1.910.590.338
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri	-	42.868	-	23.503	-	1.910.590.338
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	15.091	-	1.937.624	-	1.111.143.198
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıkların net defter değeri	-	15.091	-	1.937.624	-	1.111.143.198
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

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

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	167.710.165	167.710.165	5.527.361	162.182.804	-	-
Diğer borçlar	5.527.361	5.527.361	5.527.361	-	-	-
Ertelenmiş Vergi						
Yükümlülüğü	162.182.804	162.182.804	-	162.182.804	-	-

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	8.015.943	8.015.943	8.015.943	-	-	-
Diğer borçlar	8.015.943	8.015.943	8.015.943	-	-	-
Ertelenmiş Vergi						
Yükümlülüğü	-	-	-	-	-	-

iii. Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal Yükümlülükler

Takas borçları, yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	92.240.338	77.633.198
Toplam	92.240.338	77.633.198

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2024	
	Maliyet	Kayıtlı değeri
Gayrimenkul yatırım fonları	21.619.741	43.172.959
Kira Sertifikaları	24.990.000	27.152.826
Yatırım Fonları	14.496.891	15.614.633
Girişim sermayesi yatırım fonları	6.272.788	6.299.920
Toplam	67.379.420	92.240.338

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2023	
	Maliyet	Kayıtlı değeri
Yatırım Fonu	7.941.429	8.641.152
Gayrimenkul Yatırım Fonları	32.900.974	50.203.521
Girişim Sermayesi Yatırım fonları	8.920.145	8.159.704
Kira Sertifikaları	10.628.821	10.628.821
Toplam	60.391.369	77.633.198

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar:

31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım Fonu	15.614.633	-	-
Gayrimenkul Yatırım Fonları	43.172.959	-	-
Girişim Sermayesi Yatırım fonları	6.299.920	-	-
Kira Sertifikaları	27.152.826	-	-
92.240.338		-	-

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım Fonu	8.641.152	-	-
Gayrimenkul Yatırım Fonları	50.203.521	-	-
Girişim Sermayesi Yatırım fonları	8.159.704	-	-
Kira Sertifikaları	10.628.821	-	-
	77.633.198	-	-

21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

- (i) 31 Aralık 2024 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır.
- (ii) 2024 yılı içerisinde Fon'un aldığı bedelsiz hisse senetleri veya temettü ödemeleri bulunmamaktadır.

.....

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN
FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**



ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

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

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fon'unun ("Fon") Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden 31 Aralık 2024 itibarıyla hazırlanan Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Fon yönetimi 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunda yer alan taşınmazları için finansal durum tablosunda taşınan tutarları ile vergiye esas tutarları arasındaki geçici farklardan ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplamıştır. Bununla birlikte, TMS 12 Gelir Vergisi standardı çerçevesinde ilgili taşınmazların vergiye esas tutarlarına ilişkin enflasyon düzeltmesi hesaplamaları yapılmamıştır. Söz konusu hesaplamalar yapılmış olsaydı, Fon'un toplam değer/net varlık değeri, net dönem karı ve fon fiyatı farklılık gösterecekti.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fon'unun Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan/ Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Nisan 2025

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
I- FONU TANITICI BİLGİLER.....	1
II- FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2-3
III- FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI.....	4-7
IV- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU.....	8
V- 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT	9
VI- DİĞER AÇIKLAMALAR.....	10
VII- PORTFÖYDEN SATIŞLAR.....	11
VIII- İTFALAR.....	12
IX- PORTFÖYE ALIŞLAR.....	13
X- FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI.....	14

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONU TANITICI BİLGİLER

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

A. FONUN ADI:

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu

B. KURUCUNUN ÜNVANI:

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

D. FON TUTARI:

Fonun tutarı 10.000.000 TL'dir.

E. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ:

Fonun toplam değeri 1.743.003.582 TL'dir.

F. KATILMA PAYI SAYISI:

Fonun katılma payı sayısı 97.940 adettir.

G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:

Fon 19 Aralık 2018 de kurulmuştur.

H. FONUN SÜRESİ:

Süresizdir.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

A. YIL SONU KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun yıl sonu katılma payı fiyatı 17.796 TL'dir.

B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 11.283TL'dir.

C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %57,72'dur.

D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:

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

E. YILLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:

Fon	4.35%
Gayrimenkul	94.09%
Fon Yabancı	0.00%
Katılım Hesabı	0.00%
Kv	0.00%
Sgmk	0.62%

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

F. YILLIK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:

Yıllık ortalama tedavül oranı %0,0098'dir.

G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:

Fon Devir Hızı %127,38'dur.

H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:

Portföyün ortalama vadesi 47,13'dir.

I. KATILMA PAYI İHRAÇLARINDAN KAYNAKLANAN NAKİT GİRİŞLERİ:

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişi bulunmamaktadır.

J. KATILMA PAYI İADELERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT ÇIKIŞLARI:

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışı bulunmamaktadır.

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

Menkul Kıymet	İhracı Kurum	İsmi Kodu	Vade Tarihi		Oran	VDKG	Nominal Değeri	Birim Alış	Alış Tutarı	Alış Tarihi	Alış Getirisi	İç Isk.Oran	Repo Teminat Tutarı	Birim Değer	Toplam Değer	Değer Artış/Azalış	Grup(%)	Toplam(%)	FTD(%)
GYF		ALBTSF1	TL	--/--/--	0,000000	0	3,000	1.941,00	5.823,00	31/12/24	0,00	0,0000	0,00	1.941,00	5.823,00	0,00	100,00	0,00	0,00
		GYF Toplam			0		3,000		5.823,00			0,0000	0,00		5.823,00	0,00	100,00	0,00	
GSF	ALBARAKA PORTFOY 2.KIRA SERTİFİKALARI GSYF	APYKFF2	TL	--/--/--	0,000000	0	8,000	2.068,75	16.550,00	31/12/24	0,00	0,0000	0,00	2.100,00	16.800,00	0,00	6,51	0,00	0,00
GSF	ALBARAKA PORTFOY KIRA SERTİFİKALARI GSYF	APYKSF2	TL	--/--/--	0,000000	0	126,000	1.651,57	208.097,50	31/12/24	0,00	0,0000	0,00	1.895,00	238.770,00	0,00	92,56	0,01	0,01
GSF	ALBARAKA PORTFOY MEDİLA GSYF	APYMDF2	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	3.260,00	3.260,00	30/04/24	0,00	0,0000	0,00	2.388,05	2.388,05	0,00	0,93	0,00	0,00
		GSF Toplam			0		135,000		227.907,50			0,0000	0,00		257.958,05	0,00	100,00	0,01	0,01
KRS	BEREKET VARLIK KIRALAMA A.Ş.	TRDBRKT22543	TL	14/02/25	11,219200	43	8.420.000,000	100,00	842.000.000,00	15/11/2024	0,00	53,1886	0,00	105,77	8.905.753,08	10.400,23	32,80	0,47	0,51
KRS	BEREKET VARLIK KIRALAMA A.Ş.	TRDBRKT42517	TL	29/04/25	5,063000	117	4.450.000,000	100,00	444.999.999,12	26/12/2024	0,00	53,5801	0,00	101,07	4.497.580,49	5.283,73	16,56	0,24	0,26
KRS	BEREKET VARLIK KIRALAMA A.Ş.	TRDBRKT92512	TL	11/09/25	21,287700	252	12.120.000,000	110,87	1.343.725.860,39	03/09/2024	0,00	46,3045	0,00	113,44	13.749.492,46	14.326,65	50,64	0,72	0,79
		KRS Toplam				161	24.990.000,000		2.630.725.859,51			49,7675	0,00		27.152.826,03	30.010,61	100,00	1,42	1,56
KDV	Gayri Menkul Alım	İndirilecek Kdv	TL	--/--/--	0,000000	0	22.165,590	1,00	22.165,59	01/01/25	0,00	0,0000	0,00	1,00	22.165,59	0,00	100,00	0,00	0,00
		KDV Toplam			0		22.165,590		22.165,59			0,0000	0,00		22.165,59	0,00	100,00	0,00	
FON	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.Ş.	AL4-AL4-ALBARAKA PYS ALBRK TURK KISA V.D.SRBST TL FON	TL	--/--/--	0,000000	0	959,000	1,04	998,82	11/04/23	0,00	0,0000	0,00	2,11	2.022,60	0,00	0,01	0,00	0,00
FON	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.Ş.	AL6-AL6-ALBARAKA PYS VAKIF KATILIM KISA V.D.SRBST TL FON	TL	--/--/--	0,000000	0	943,000	1,06	998,99	11/04/23	0,00	0,0000	0,00	2,08	1.963,27	0,00	0,01	0,00	0,00
FON	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.Ş.	AL7-AL7-ALBARAKA PYS İKİNCİ KISA VADELİ SERBEST TL FON	TL	--/--/--	0,000000	0	952,000	1,05	999,41	11/04/23	0,00	0,0000	0,00	1,99	1.894,43	0,00	0,01	0,00	0,00
FON	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.Ş.	PVK-PVK-ALBARAKA PYS KISA VADELİ SERBEST TL FON	TL	--/--/--	0,000000	0	5.021.464,000	2,88	14.459.717,58	30/12/24	0,00	0,0000	0,00	3,10	15.553.171,26	0,00	99,61	0,81	0,89
FON	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.Ş.	RPU-RPU-ALBARAKA PYS 3.KISA VADELİ KAT.SERBEST TL FON	TL	--/--/--	0,000000	0	10.969,000	1,16	12.741,97	20/11/23	0,00	0,0000	0,00	1,93	21.172,54	0,00	0,14	0,00	0,00
FON	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.Ş.	RTI-RTI-ALBARAKA PYS ALRBKTURK 2.KV.KAT.SERBEST TL FON	TL	--/--/--	0,000000	0	10.000,000	1,07	10.723,08	20/11/23	0,00	0,0000	0,00	1,76	17.608,61	0,00	0,11	0,00	0,00
FON	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.Ş.	VKI-VKI-ALBARAKA PYS VAKIF	TL	--/--/--	0,000000	0	10.000,000	1,07	10.711,58	20/11/23	0,00	0,0000	0,00	1,68	16.800,36	0,00	0,11	0,00	0,00

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

Menkul Kıymet	İhracı Kurum	İsın Kodu	Vade Tarihi	Nominal % Oran	VDKG	Nominal Değeri	Birim Alış	Alış Tutarı	Alış Tarihi	Alış Getirisi	İç İsk.Oran	Repo Teminat Tutarı	Birim Değer	Toplam Değer	Değer Artış/Azalış	Grup(%)	Toplam(%)	FTD(%)	
		KAT.2.KV.KAT.SERBEST TL FON																	
		FON Toplam				0	5.055.287,000	14.496.891,43				0,0000	0,00	15.614.633,07	0,00	100,00	0,82	0,90	
GSF	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.S.	PG5-PG5-ALBARAKA PYS TURİZM GSYF	TL	--/--/--	0,000000	0	1.000,000	1.202,71	1.202.712,30	28/06/24	0,00	0,0000	0,00	1.452,89	1.452.890,25	0,00	24,05	0,08	0,08
GSF	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.S.	PGG-PGG-ALBARAKA PYS UCUNCU KARMA GSYF	TL	--/--/--	0,000000	0	150,000	748,70	112.305,29	25/12/23	0,00	0,0000	0,00	1.068,31	160.247,06	0,00	2,65	0,01	0,01
GSF	RE-PIE PORTFOY YONETİMİ A.S.	RPF-RPF-RE-PIE PYS PERAKENDE GSYF	TL	--/--/--	0,000000	0	1.980,000	2.388,82	4.729.863,01	29/06/22	0,00	0,0000	0,00	2.236,78	4.428.824,43	0,00	73,30	0,23	0,25
		GSF Toplam				0	3.130,000	6.044.880,60				0,0000	0,00	6.041.961,74	0,00	100,00	0,32	0,35	
GYF	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.S.	ABZ-ABZ-ALBARAKA PYS 9.KARMA GYF	TL	--/--/--	0,000000	0	467,000	4.282,66	2.000.000,00	30/01/24	0,00	0,0000	0,00	6.612,27	3.087.929,83	0,00	7,15	0,16	0,18
GYF	ALBARAKA PORTFOY YONETİMİ A.S.	PG1-PG1-ALBARAKA PYS RANA GYF	TL	--/--/--	0,000000	0	12.400,000	1.228,15	15.229.061,79	30/04/24	0,00	0,0000	0,00	1.648,46	20.440.928,95	0,00	47,35	1,07	1,17
GYF	24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFOY YONETİMİ A.S.	YD3-YD3-24 GAYRİMENKUL PYS PRIMO GYF	TL	--/--/--	0,000000	0	100.000,000	4,19	419.442,00	29/06/22	0,00	0,0000	0,00	10,82	1.081.611,50	0,00	2,51	0,06	0,06
GYF	24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFOY YONETİMİ A.S.	YD4-YD4-24 GAYRİMENKUL PYS PORTAKAL CİCEĞİ GYF	TL	--/--/--	0,000000	0	2.000.000,000	1,98	3.965.414,00	29/06/22	0,00	0,0000	0,00	9,28	18.556.666,00	0,00	42,99	0,97	1,06
		GYF Toplam				0	2.112.867,000	21.613.917,79				0,0000	0,00	43.167.136,28	0,00	100,00	2,26	2,48	
GM		METROPOL-DUKKAN-A-1	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	4.483.206,89	4.483.206,89	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	40.400.000,00	40.400.000,00	0,00	2,22	2,11	2,32
GM		METROPOL-DUKKAN-A-2	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	4.453.961,27	4.453.961,27	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	45.475.000,00	45.475.000,00	0,00	2,50	2,38	2,61
GM		METROPOL-DUKKAN-A-3	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	3.365.403,06	3.365.403,06	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	36.450.000,00	36.450.000,00	0,00	2,00	1,91	2,09
GM		METROPOL-DUKKAN-A-4	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	6.245.190,79	6.245.190,79	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	65.750.000,00	65.750.000,00	0,00	3,62	3,44	3,77
GM		METROPOL-DUKKAN-A-5	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	2.834.409,57	2.834.409,57	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	31.875.000,00	31.875.000,00	0,00	1,75	1,67	1,83
GM		METROPOL-DUKKAN-A-6	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.914.078,38	1.914.078,38	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	21.800.000,00	21.800.000,00	0,00	1,20	1,14	1,25
GM		METROPOL-DUKKAN-B-1	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	6.633.579,53	6.633.579,53	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	56.625.000,00	56.625.000,00	0,00	3,11	2,96	3,25
GM		METROPOL-DUKKAN-B-2	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	3.882.765,84	3.882.765,84	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	36.700.000,00	36.700.000,00	0,00	2,02	1,92	2,11
GM		METROPOL-DUKKAN-B-3	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	6.152.018,90	6.152.018,90	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	53.200.000,00	53.200.000,00	0,00	2,93	2,78	3,05
GM		METROPOL-DUKKAN-B-4	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	6.359.585,16	6.359.585,16	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	56.050.000,00	56.050.000,00	0,00	3,08	2,93	3,22
GM		METROPOL-DUKKAN-B-5	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	6.752.114,87	6.752.114,87	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	63.325.000,00	63.325.000,00	0,00	3,48	3,31	3,63

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

Menkul Kıymet	İhracatçı Kurum	İsın Kodu	Vade Tarihi	Nominal % Oran	VDKG	Nominal Değeri	Birim Alış	Alış Tutarı	Alış Tarihi	Alış Getirisi	İç İsk.Oranı	Repo Teminat Tutarı	Birim Değer	Toplam Değer	Değer Artış/Azalış	Grup(%)	Toplam(%)	FTD(%)	
GM		METROPOL-DUKKAN-B-6	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	4.145.372,53	4.145.372,53	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	36.450.000,00	36.450.000,00	0,00	2,00	1,91	2,09
GM		METROPOL-DUKKAN-C1-1	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.323.127,06	1.323.127,06	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	16.250.000,00	16.250.000,00	0,00	0,89	0,85	0,93
GM		METROPOL-DUKKAN-C1-2	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	3.078.985,78	3.078.985,78	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	31.950.000,00	31.950.000,00	0,00	1,76	1,67	1,83
GM		METROPOL-DUKKAN-C1-3	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	3.861.112,00	3.861.112,00	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	38.675.000,00	38.675.000,00	0,00	2,13	2,02	2,22
GM		METROPOL-DUKKAN-C1-4	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	3.229.268,58	3.229.268,58	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	33.275.000,00	33.275.000,00	0,00	1,83	1,74	1,91
GM		METROPOL-DUKKAN-C1-5	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	3.890.875,24	3.890.875,24	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	39.225.000,00	39.225.000,00	0,00	2,16	2,05	2,25
GM		METROPOL-DUKKAN-C1-6	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.678.819,37	1.678.819,37	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	21.475.000,00	21.475.000,00	0,00	1,18	1,12	1,23
GM		METROPOL-DUKKAN-C1-7	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	3.423.204,14	3.423.204,14	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	35.750.000,00	35.750.000,00	0,00	1,97	1,87	2,05
GM		METROPOL-DUKKAN-E1-1	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	926.197,57	926.197,57	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	11.675.000,00	11.675.000,00	0,00	0,64	0,61	0,67
GM		METROPOL-DUKKAN-E1-2	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	736.661,80	736.661,80	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	9.900.000,00	9.900.000,00	0,00	0,54	0,52	0,57
GM		METROPOL-DUKKAN-E1-3	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.147.825,88	1.147.825,88	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	13.125.000,00	13.125.000,00	0,00	0,72	0,69	0,75
GM		METROPOL-DUKKAN-E1-4	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	2.150.372,64	2.150.372,64	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	13.475.000,00	13.475.000,00	0,00	0,74	0,71	0,77
GM		METROPOL-DUKKAN-E1-5	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.204.850,53	1.204.850,53	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	13.450.000,00	13.450.000,00	0,00	0,74	0,70	0,77
GM		METROPOL-DUKKAN-E1-6	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.365.572,03	1.365.572,03	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	15.275.000,00	15.275.000,00	0,00	0,84	0,80	0,88
GM		METROPOL-DUKKAN-E1-7	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.415.004,89	1.415.004,89	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	15.175.000,00	15.175.000,00	0,00	0,83	0,79	0,87
GM		METROPOL-DUKKAN-E1-8	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.151.708,04	1.151.708,04	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	12.425.000,00	12.425.000,00	0,00	0,68	0,65	0,71
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-1	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.372.991,28	1.372.991,28	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	16.175.000,00	16.175.000,00	0,00	0,89	0,85	0,93
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-2	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.175.087,29	1.175.087,29	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	14.375.000,00	14.375.000,00	0,00	0,79	0,75	0,82
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-3	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.073.719,72	1.073.719,72	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	12.550.000,00	12.550.000,00	0,00	0,69	0,66	0,72
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-4	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.111.851,18	1.111.851,18	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	11.800.000,00	11.800.000,00	0,00	0,65	0,62	0,68
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-6	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	943.365,35	943.365,35	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	10.200.000,00	10.200.000,00	0,00	0,56	0,53	0,59
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-7	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	915.154,98	915.154,98	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	9.950.000,00	9.950.000,00	0,00	0,55	0,52	0,57
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-8	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	990.900,27	990.900,27	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	10.700.000,00	10.700.000,00	0,00	0,59	0,56	0,61
GM		METROPOL-DUKKAN-E2-9	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	2.231.984,31	2.231.984,31	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	10.450.000,00	10.450.000,00	0,00	0,57	0,55	0,60
GM		METROPOL-DUKKAN-F-1	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	32.983.192,99	32.983.192,99	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	137.650.000,00	137.650.000,00	0,00	7,57	7,20	7,90
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-1	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	975.457,89	975.457,89	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	12.475.000,00	12.475.000,00	0,00	0,69	0,65	0,72
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-10	TL	--/--/---	0,000000	0	1,000	1.312.688,36	1.312.688,36	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	18.875.000,00	18.875.000,00	0,00	1,04	0,99	1,08

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

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

Menkul Kıymet	İhracatçı Kurum	İsın Kodu	Vade Tarihi	Nominal % Oran	VDKG	Nominal Değeri	Birim Alış	Alış Tutarı	Alış Tarihi	Alış Getirisi	İç İsk.Oranı	Repo Teminat Tutarı	Birim Değer	Toplam Değer	Değer Artış/Azalış	Grup(%)	Toplam(%)		
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-2	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.659.926,18	1.659.926,18	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	18.525.000,00	18.525.000,00	0,00	1,02	0,97	1,06
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-3	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.174.397,12	1.174.397,12	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	14.550.000,00	14.550.000,00	0,00	0,80	0,76	0,83
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-4	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	991.676,70	991.676,70	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	13.175.000,00	13.175.000,00	0,00	0,72	0,69	0,76
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-5	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	932.926,65	932.926,65	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	14.400.000,00	14.400.000,00	0,00	0,79	0,75	0,83
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-6	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	770.824,82	770.824,82	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	10.150.000,00	10.150.000,00	0,00	0,56	0,53	0,58
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-7	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.214.512,80	1.214.512,80	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	16.500.000,00	16.500.000,00	0,00	0,91	0,86	0,95
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-8	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.290.689,44	1.290.689,44	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	19.250.000,00	19.250.000,00	0,00	1,06	1,01	1,10
GM		METROPOL-DUKKAN-G1-9	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.483.676,03	1.483.676,03	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	17.000.000,00	17.000.000,00	0,00	0,93	0,89	0,98
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-1	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.503.949,54	1.503.949,54	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	17.250.000,00	17.250.000,00	0,00	0,95	0,90	0,99
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-2	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.483.848,57	1.483.848,57	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	17.000.000,00	17.000.000,00	0,00	0,93	0,89	0,98
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-3	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.482.381,97	1.482.381,97	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	17.000.000,00	17.000.000,00	0,00	0,93	0,89	0,98
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-4	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	2.582.672,94	2.582.672,94	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	28.100.000,00	28.100.000,00	0,00	1,55	1,47	1,61
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-5	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.801.409,41	1.801.409,41	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	22.350.000,00	22.350.000,00	0,00	1,23	1,17	1,28
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-6	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.080.276,26	1.080.276,26	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	14.050.000,00	14.050.000,00	0,00	0,77	0,74	0,81
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-7	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	742.010,55	742.010,55	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	9.325.000,00	9.325.000,00	0,00	0,51	0,49	0,54
GM		METROPOL-DUKKAN-G2-8	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	603.115,43	603.115,43	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	7.750.000,00	7.750.000,00	0,00	0,43	0,41	0,44
GM		METROPOL-KNT-KONUT-A-684	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	3.750.000,00	3.750.000,00	27/12/2023	0,00	0,0000	0,00	5.450.000,00	5.450.000,00	0,00	0,30	0,29	0,31
GM		METROPOL-KONUT-B-10	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.482.485,00	1.482.485,00	28/06/2019	0,00	0,0000	0,00	25.850.000,00	25.850.000,00	0,00	1,42	1,35	1,48
GM		METROPOL-KONUT-B-11	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.489.820,00	1.489.820,00	28/06/2019	0,00	0,0000	0,00	25.900.000,00	25.900.000,00	0,00	1,42	1,36	1,49
GM		METROPOL-KONUT-B-12	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.043.200,00	1.043.200,00	28/06/2019	0,00	0,0000	0,00	18.650.000,00	18.650.000,00	0,00	1,03	0,98	1,07
GM		METROPOL-KONUT-B-13	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.108.400,00	1.108.400,00	28/06/2019	0,00	0,0000	0,00	19.825.000,00	19.825.000,00	0,00	1,09	1,04	1,14
GM		METROPOL-KONUT-B-17	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.451.515,00	1.451.515,00	28/06/2019	0,00	0,0000	0,00	26.725.000,00	26.725.000,00	0,00	1,47	1,40	1,53
GM		METROPOL-KONUT-B-18	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.597.400,00	1.597.400,00	28/06/2019	0,00	0,0000	0,00	30.275.000,00	30.275.000,00	0,00	1,66	1,58	1,74
GM		METROPOL-KONUT-B-9	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	1.037.495,00	1.037.495,00	28/06/2019	0,00	0,0000	0,00	18.625.000,00	18.625.000,00	0,00	1,02	0,97	1,07
GM		METROPOL-SPOR MERKEZİ-F-2	TL	--/--/--	0,000000	0	1,000	29.871.683,32	29.871.683,32	30/07/2019	0,00	0,0000	0,00	260.275.000,00	260.275.000,00	0,00	14,31	13,62	14,93
		GM Toplam				0	63,000	196.521.958,69				0,0000	0,00	1.818.350.000,00		0,00	100,00	95,17	104,32
		Genel Toplam				0		2.869.659.404,11				0,0000	0,00	1.910.612.503,76	30.010,61		100,00	109,62	

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

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

31 ARALIK 2024			
	Tutar	Grup	Toplam
	TL	%	%
A- FON PORTFOY DEGERI	1.910.612.503,74	0,00	109,62
B- HAZIR DEGERLER	57.039,48	0,00	0,00
<u>a</u> - Kasa	0,00	0,00	0,00
<u>b</u> - Bankalar	57.039,48	100,00	0,00
<u>c</u> - Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00
C- ALACAKLAR	44.204,60	0,00	0,00
<u>a</u> - Takastan Alacaklar	33.056,00	74,78	0,00
1- Takasına 1 Gün Kalan Alacaklar	18.420,00	55,72	0,00
2- Takasına 2 Gün Kalan Alacaklar	14.636,00	44,28	0,00
3- İleri Valörlü Takas Alacakları	0,00	0,00	0,00
<u>b</u> - DİĞER ALACAKLAR	11.148,60	25,22	0,00
<u>c</u> - DİĞER VARLIKLAR	0,00	0,00	0,00
E- BORÇLAR	167.710.164,95	0,00	9,62
<u>a</u> - Takasa Borçlar	33.056,00	0,02	0,00
1- Takasına 1 Gün Kalan Borçlar	18.420,00	55,72	0,00
2- Takasına 2 Gün Kalan Borçlar	14.636,00	44,28	0,00
3- İleri Valörlü Takas Borçları	0,00	0,00	0,00
<u>b</u> - Yönetim Ücreti	5.015.623,59	2,99	0,29
<u>c</u> - Ödenecek Vergi	52.296,41	0,03	0,00
<u>d</u> - İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00
<u>e</u> - Krediler	0,00	0,00	0,00
<u>f</u> - Diğer Borçlar	162.609.188,95	96,96	9,33
FON TOPLAM DEĞERİ	1.743.003.582,87	0,00	100,00
TOPLAM PAY SAYISI	1.000.000.000,000	0,00	100,00
Dolaşımdaki Pay Sayısı	97.940,000	0,00	0,01
Pay Değer	17.796,646752	0,00	0,00

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

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

	1 Ocak - 31 ARALIK 2024
Yönetim ücretleri (Not 4)	-16.445.871
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-688.290
Saklama ücretleri	-742.171
Kurul ücretleri	-304.153
Danışmanlık ücretleri	-40.461
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	-7.175.360
Toplam	-25.396.306

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

DİĞER AÇIKLAMALAR

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

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

Bulunmamaktadır.

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

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYDEN SATIŞLAR

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

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İTFALAR

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

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYE ALIŞLAR

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

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

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI

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

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