

**[ALBTS] - ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BATIŞEHİR
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
BYF, Fon Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2018 - 4. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

ALBTS 31.12.2018 FİNANSAL TABLOLAR

Bağımsız Denetim Kuruluşu	KPMG BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Albaraka Portföy Yönetimi AŞ Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını; Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS"lere) hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etişe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu

Gayrimenkullerin yatırımlarının değerlemeye tabi tutulması

Konunun denetimde nasıl ele alındığı

Fon'un gayrimenkul yatırımları gerçeğe uygun değer tespitine tabi tutulmaktadır. Söz konusu gayrimenkul yatırımları, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından değerlemeye tabi tutulmuş ve 21 Aralık 2018 tarihinde hazırlanmış ekspertiz raporunda, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

Fon yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının, yetkinlikleri, lisansları ve bağımsızlıkları değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilerek kullanılan değerleme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.

Finansal tablolarda gayrimenkullerin değerlerinin değerleme uzmanlarınca hazırlanan değerleme raporuyla tutarlılığı kontrol edilmiştir.

Kurucu'nun Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ("Kurucu"); finansal tabloların Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

· Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile fon iç tüzüğü'nün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ

A member firm of KPMG International Cooperative

Alper Güvenç, SMMM

Sorumlu Denetçi

29 Nisan 2019

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.382.530	14.087.284
Diğer Alacaklar	5	32.091.757	12.043.237
Finansal Varlıklar	19	52.208.563	19.154.753
Diğer Varlıklar	7,8	299.610.471	329.267.481
TOPLAM VARLIKLAR		389.293.321	374.552.755
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	43.023.975	47.583.096
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		43.023.975	47.583.096
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		346.269.346	326.969.659

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Faiz Gelirleri	11	6.200.980	2.151.633
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	15.363.399	8.585.550
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	9.426.006	33.777.097
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11,13	128.746	6.312
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		31.119.131	44.520.592
Yönetim Ücretleri	12	-4.035.064	-2.853.460
Saklama Ücretleri	12	-153.341	-106.999
Denetim Ücretleri			-14.001
Danışmanlık Ücretleri	12	-38.015	-31.638
Kurul Ücretleri	12	-74.733	-64.226
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	12	-36.276	-3.719
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	12	-7.482.015	-9.476.890
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-11.819.444	-12.550.933
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		19.299.687	31.969.659
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		19.299.687	31.969.659
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		19.299.687	31.969.659

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-8.653.026	-280.984.630
Net Dönem Karı (Zararı)		19.299.687	31.969.659
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-15.626.989	-35.905.055
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11	-6.200.980	-2.157.448
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		-3	-35
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11	-9.426.006	-33.747.572
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-16.917.993	-279.092.415
Alacaklardaki (Artış) Azalışla İlgili Düzeltmeler		-20.337.910	-31.729.518
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		-4.559.121	47.583.096
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		7.979.038	-294.945.993
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-13.245.295	-283.027.811
Alınan Faiz	11	4.592.269	2.043.181
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	295.000.000
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit	9	0	295.000.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.653.026	14.015.370
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		3	35
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.653.023	14.015.405
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		14.015.405	0
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	5.362.382	14.015.405

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		326.969.659	0
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)	9	19.299.687	31.969.659
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	9		295.000.000
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)		346.269.346	326.969.659