

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BATİŞEHİR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İÇ TÜZÜK ve İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİKLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 10 / 12 / 2020 tarih ve 6-12233903 - 315-04-12608 sayılı izin doğrultusunda; "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu" iç tüzüğünün "Madde 1- Fonun Kuruluş Amacı", "Madde 5- Fon Yönetimine İlişkin Esaslar ve Yöneticinin Tabi Olduğu İlkeler Ve Risk Yönetim Sistemi", "Madde 6- Fon Portföyündeki Varlıkların Saklanması", "Madde 8- Fon'un Gayrimenkul Yatırım Portföyüne İlişkin Yönetim Stratejisi", "Madde 9- Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar", "Madde 10- Portföy Değerinin Belirlenmesi Esasları Ve Katılma Payı Fiyatının Tespiti", "Madde 11- Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesi İle Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri" maddeleri ile ihraç belgesinin "Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi", "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar", "Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar", "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Değişiklikler 31 / 12 /2020 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanacaktır.

İÇ TÜZÜK DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU

1. "Fonun Kuruluş Amacı" başlıklı 1. maddede yapılan değişiklikle, paranın yanı sıra, "gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar"ın da katılma payı karşılığı toplanabileceği düzenlenmiştir.

Anılan maddede yer alan "ulusal ve uluslararası kabul görmüş İslami ticaret ve faizsiz finans ilkelerine uygun olarak" ifadesi "uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak" şeklinde değiştirilmiştir.

Ayrıca 1.2. maddesinde yer alan "Gayrimenkul yatırımı" tanımı genişletilmiştir.

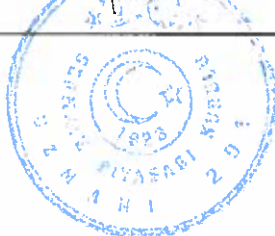
2. "Fon Yönetimine İlişkin Esaslar ve Yöneticinin Tabi Olduğu İlkeler Ve Risk Yönetim Sistemi Başlıklı" 5. maddede yer alan yatırım komitesinin yapısı ve oluşum şekli yeniden düzenlenmiştir.

3. "Fon Portföyündeki Varlıkların Saklanması" başlıklı 6. madde kapsamında yer alan fon adına gerçekleştirilecek tapu işlemlerine ilişkin olarak, söz konusu işlemlerin kurucu ile portföy saklayıcısının en az birer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilebileceği düzenlenmiştir.

4. "Fonun Gayrimenkul Yatırım Portföyüne İlişkin Yönetim Stratejisi" başlıklı 8. maddesine "3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." şeklinde 8.2.9 maddesi eklenmiştir.

5. "Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar" başlıklı 9. maddede sayılan fon portföyüne dahil edilebilecek kıymetler, uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğu sağlamak amacıyla güncellenmiştir.

6. "Portföy Değerinin Belirlenmesi Esasları ve Katılma Payı Fiyatının Tespiti" başlıklı 10. maddeye, katılma payı ihracının veya katılma payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda yapılacak değerlendirme hususları 10.11 maddesi olarak eklenmiştir.



ALBARAKA
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

7. "Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesi İle Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri" başlıklı 11. maddede yapılan değişiklik ile, katılma payı satışının bedelinin, gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi mümkün hale getirilmiştir. Ayrıca, anılan maddede, katılma payının fona iadesinin, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi yoluyla veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Maddede yer alan katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devrine ilişkin kurucu kontrol şartı kaldırılmıştır.

Ayrıca, anılan maddeye fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda uygulanacak esaslar 11.8 maddesi olarak eklenmiştir.

İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU:

1. Yatırım Komitesinin oluşum şartları değişmiş ve komite üyesi Hasan İnanç KABADAYI yerine Avşar Radi SUNGURLU; Hayrullah MEZİRECİ yerine ise Turgut SİMİTÇİOĞLU atanmıştır.

2. "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" başlıklı kısmına;

- 10. madde olarak "3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.",

- 11. madde olarak "Yönetici, satın alınan gayrimenkullerin kiralanması durumunda bunların ulusal ve uluslararası katılım finans ilkelerine uygun faaliyet gösteren işletmecilere kiralanmasına dikkat edecektir. Katılım finans ilkelerinin uygulanmasında iç tüzükte belirtilen esaslar dikkate alınır."

ifadeleri eklenmiştir.

Anılan Esasların 12. maddesinde sayma suretiyle belirlenen fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve işlem kalemleri güncellenmiştir.

3. "Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar" maddesine, katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda işletilmesi gereken süreç eklenmiştir.

4. "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümüne;

- Katılma payı satışının, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesinin yanı sıra gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi mümkün hale getirilmiştir. Ayrıca katılma payının fona iadesinin, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen



ALBARAKA
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkullere dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebileceği düzenlenmiştir.

- Fon katılma paylarının ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde mevcut katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınmasının, mutabakatların alındığının portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesinin ve ilgili belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesinin zorunlu olduğu hususları maddeye eklenmiştir.

- Anılan bölümün 2.1. maddesinde 1 adet payın değerinin 1,00 TL yerine 1.000 TL olması hususu mevcut uygulama paralelinde düzeltilmiştir.

- Anılan bölümün 3.2. maddesinde yer alan ihbar dönemleri, operasyonel kolaylık sağlaması açısından dönem sonu yerine üç aylık dönem sonundan bir ay öncesi olacak şekilde revize edilmiştir.

- Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devrine ilişkin kurucu kontrol şartı kaldırılmıştır.



ALBARAKA
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.