

TASARRUF SAHİPLERİNE DUYURU
ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ONE TOWER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İÇ TÜZÜK ve İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİKLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 13 / 09 / 2023 tarih ve E-12233903 - 34504-34509 sayılı izin doğrultusunda; "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu" iç tüzüğünün "Başlık", 1.1., 1.2., 2.1., 3.1., 5.2., 5.7., 8.1., 10.7., 12.4., maddeleri ve "Madde 9- Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar", "Madde 15- Fon'un Sona Ermesi ve Fon Varlığının Tasfiyesi" maddeleri ile ihraç belgesinin "Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı", "Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)", "Fon Unvanı", "Fon Süresi", "Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi", "Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi", "Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar", "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar", "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar", "Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar", "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar", "Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar", "Fon Toplam Gider Oranı", "Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi" ve "Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler" başlıklı maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Değişiklikler 02 / 05 / 2023 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanacaktır.

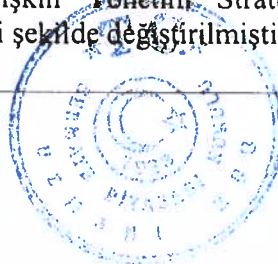
İÇTÜZÜK DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU

1. İç tüzük Başlığı "ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. SEKİZİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ" şeklinde değiştirilmiştir.
2. Fon içtüzüğünün 1.1 ve 1.2. maddesinde fon unvanı "*Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Sekizinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu*" olarak değiştirilmiştir.
3. "Fon'un Adı ile Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Merkez Adresleri" başlıklı 2.1. maddesinde yer alan Fon'un adı "*Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Sekizinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu*" olarak değiştirilmiştir.
4. "Fon Süresi" başlıklı 3. maddesinde son iki yılı tasfiye dönemi olmak kaydıyla 9 yıl olarak düzenlenen fon süresi "*süresiz*" olacak şekilde değiştirilmiştir.
5. "Fon Yönetimine İlişkin Esaslar ve Yöneticinin Tabi Olduğu İlkeler ve Risk Yönetim Sistemi" başlıklı 5.2. maddesi yatırım komitesinin oluşturulması gerekli asgari şartlara yer verilmek suretiyle güncellenerek yatırım komitesi üyelerine ihraç belgesinde yer verileceği ifade edilmiştir.

Ayrıca, aynı başlık altında düzenlenen 5.7.1 maddesindeki "*One Tower*" ifadesi "*Sekizinci Karma*" olarak revize edilmiştir.

6. "Fon'un Gayrimenkul Yatırımı Portföyüne İlişkin Yönetim Stratejisi" başlıklı 8.1. maddesinde düzenlenen yatırım stratejisi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

ALBARAKA
PORTFÖY YÖNE



- “Fon’un temel yatırım stratejisi; değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla, arsa, arazi, konut, ofis, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerın gelecekteki artış potansiyeli,
- b) Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- c) Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- d) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- e) İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

Ancak Fon’un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

Fon’un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman sağlayabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ’in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

Fon ayrıca bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla Tebliğ’de yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları fon portföyüne alabilir. Söz konusu gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30’unu aşamaz. Tebliğ’in 23. maddesi hükmü saklıdır.

Fon’un ve yatırımlarının uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu’nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icazet belgeleri Kurucu tarafından KAP’ta yayımlanır.

Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemleri ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınmaz.”

7. “Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı bölümde yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- Fon portföyüne dahil edilebilecek işlemlere altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları eklenmiştir.
- 9.2. maddesi çerçevesinde Fon’un yapamayacağı işlemler ve yatırımlar belirlenmiştir.
- 9.3. maddesi kapsamında Fon’un türev araçlara yatırım yapamayacağı hususu, Fon’un türev araçlara sadece portföylerini döviz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabileceği düzenlenmiştir.

- 9.4. maddesinden 9.7. maddesi de dahil olmak üzere Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin düzenlemeler eklenmiştir.
- 9.8. maddesinde fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak uygulanacak esaslar düzenlenmiştir.
- 9.9. maddesinde borsada işlem gören kamu dış kira sertifikalarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkün olacağı düzenlenmiştir.
- 9.10. maddesinde Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabileceği hususu düzenlenmiştir.

8. "Portföy Değerinin Belirlenmesi Esasları ve Katılma Payı Fiyat Tespiti" başlıklı 10.7. maddesi kapsamında Fon birim pay değerinin ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve en az yılda bir kere olmak üzere hesaplanacağı hususu düzenlenmiştir.

9. "Fon Gider Gelir Farkının Pay Sahiplerine Dağıtılması Esasları" başlığı altında düzenlenen 12.4. maddesinde, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara performans ücreti de eklenmiştir.

10. Fon'un süresinde değişiklik yapıldığından Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinin düzenlendiği "Fon'un Sona Ermesi ve Fon Varlığının Tasfiyesi" başlıklı 15. maddesi aşağıdaki şekilde revize edilmiştir:

- "15.1. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

15.2. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.

15.3. 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.

15.4. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

15.5. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

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

15.7. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez."



İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU:

1. Fon unvanında yapılan değişiklik sebebiyle ihraç belgesi başlığı Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Sekizinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.
2. Katılma paylarının alım satımına aracılık yapacak yatırım kuruluşlarına kurucunun yanı sıra Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. de eklenmiştir.
3. "Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)" başlığı altında düzenlenen asgari işlem limiti kaldırılmıştır.
4. "Fon Unvanı" başlığı altında düzenlenen Fon'un unvanı "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Sekizinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmiştir.
5. "Fon Süresi" başlığı altında son iki yılı tasfiye dönemi olmak kaydıyla 9 yıl olarak belirlenen Fon'un süresi "süresiz" olarak değiştirilmiştir.
6. "Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi" maddesinde Melikşah Utku yerine yönetim kurulu üyesi olarak belirlenen Malek Khodr Temsah'a yer verilmiştir.
7. Yatırım komitesi üyeliğine Turgut Simitcioğlu ve Avşar Radi Sungurlu yerine Kurucu tarafından Abdurrahim Tavlı ve Torki HT Alhumaidan atanmıştır.
8. "Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar" başlığı kapsamında düzenlenen temel yatırım stratejisi aşağıdaki şekilde revize edilmiştir:
 - "Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla, arsa, arazi, konut, ofis, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- b) Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- c) Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- d) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- e) İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir."

Ayrıca, aynı başlığın altıncı paragrafında düzenlenen Fon'un yatırım yapabileceği kalemlere gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonları eklenmiştir.

Fon'un unvanında değişiklik yapıldığından aynı başlığın sekizinci paragrafında geçen "One Tower" ifadesi "Sekizinci Karma" olarak revize edilmiştir.

Başlığın son paragrafına Yüksek Danışma Kurulu'ndan alınacak icazet belgelerinin Kurucu tarafından KAP'ta yayımlanacağı hususu eklenmiştir.

ALBARAKA
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



9. Fon'un temel yatırım stratejisi, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, kiraya vermek, kiralamak ve satmak şeklinde güncellenmiştir.

10. "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" başlığı kapsamında yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- Fon portföyünde bulunan gayrimenkullere üst hakkı tesis edilmesiyle ilgili olarak 11. Madde ihraç belgesine eklenmiştir.
- Portföyde yer alan arsa arazi dışındaki kullanıma hazır gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine intifa hakkı tesis edilebileceğine dair 12. madde düzenlemesi ihraç belgesine eklenmiştir. Devamı madde numaraları revize edilmiştir.
- 11. maddede düzenlenen Fon portföyüne dahil edilebilecek işlemlere altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları eklenmiştir. İşbu sebeple başlığın 12. maddesi ihraç belgesinden çıkarılmıştır.
- Başlığın 13. Maddesinde düzenlenen Fon'un türev araçlarına yatırım yapamayacağı hususu çıkarılmıştır. Türev araçlarına yapılabilecek yatırımlarla ilgili düzenlemeler ihraç belgesine eklenmiştir.
- Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak uygulanacak esaslar ihraç belgesine eklenmiştir.
- Borsada işlem gören kamu dış kira sertifikaları, borsa dışında yapılacak işlemler ile Fon portföyüne dahil edilmesi veya Fon portföyünden çıkartılması mümkündür düzenlemesi ihraç belgesine eklenmiştir.
- Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutabileceği hususu eklenmiştir.

11. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" başlığına aşağıdaki düzenleme eklenmiştir:

"Katılma payı alım satım dönemleri işbu ihraç belgesinin "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı bölümünde yer almaktadır.

Ayrıca, işbu ihraç belgesinin "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı bölümünde yer alan alım satım dönemleri dışında, Fon portföyüne dahil edilecek gayrimenkul yatırımlarında, Fon değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde, Fon'a yeni yatırımcı kabul edilmesi, Fon'dan çıkış gibi durumlarda Yönetim Kurulu'nca Fon birim pay değeri hesaplanmasına ve yeni Fon katılma payı ihracına karar verilebilir. Bu durumda hesaplanan Fon birim pay değeri takip den 10. iş gününde açıklanır.

Fon, Kurucu'nun belirleyeceği tarihlerde bilgi amaçlı bir referans fiyat açıklayabilir, bununla birlikte söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satımı gerçekleştirilmez."

12. "Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar" başlığı altında yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- Yönetim ücreti aşağıdaki şekilde revize edilmiştir:
"Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak her yıl minimum 1.000.000-TL (Birmilyon Türk Lirası) + BSMV tutarının altında kalmamak kaydıyla üç ayda bir Türk Lirası (TL) olarak tahakkuk edecek şekilde olmak üzere ilgili dönemdeki finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 0,25'i (yıllık olarak %1) +BSMV tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder. Bu ücret üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenecektir.
Yukarıdaki değerler her yıl TÜİK tarafından açıklanan TÜFE Endeksi'ndeki değişim oranına göre her yılın başında bir önceki yılın Aralık ayına ilişkin TÜFE oranına göre

güncellenecektir Fon yönetim ücreti, ilk pay ihracını takip eden çeyrek dönem sonrasında hak kazılacak olup ödeme de fonda oluşan nakit değerlerden karşılanacaktır. Fonun masraflarını karşılamak üzere fonda daimi suretle nakit bakiye bulundurulması şarttır.”

- Fon malvarlığından yapılacak harcamalar arasına performans ücreti ile aşağıdaki maddeler eklenmiştir:
 - “ş) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,
 - t) İcazet belgesi masrafları ve buna ilişkin danışmanlık ücretleri
 - u) KAP giderleri,
 - ü) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri”

13. “Fona katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” başlığının 3.1 maddesinde yer alan “ve en geç fon süresi sonunda” ifadesi çıkarılmıştır.
14. “Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar” başlığı kapsamında bulunan performans ücretlendirmesi güncellenerek Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edileceği ve işbu performans ücretinin tahsiline ilişkin esaslar eklenmiştir.
15. “Fon Toplam Gider Oranı” başlıklı bölümde Fon’dan karşılanacak giderlere ilişkin belirlenen Fon toplam gider oranına performans ücretinin dahil olmadığı hususu eklenmiştir. Aynı başlık altına “Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar” başlığında yapılan yönetim ücretiyle ilgili değişiklikler eklenmiştir.
16. “Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi” başlığı kapsamında türev araçlarına taraf olabileceği ve tutarın sınırı düzenlenmiştir.
17. Fon’un süresine ilişkin değişiklik yapıldığından “Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler” başlığının ilk paragrafında yer alan “İlk katılma payı satışının yapıldığı tarihin 10. yıldönümünde veya” ifadesi çıkarılmıştır.

Aynı başlık kapsamına aşağıdaki maddeler eklenmiştir:

- 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.
- 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.

ALBARAKA
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

