

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

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 10 / 12 / 2020 tarih ve E-12233903 - 315.04-12608 sayılı izin doğrultusunda; "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu" iç tüzüğünün ile iç tüzüğün "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 Yatırımı 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 "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 Amacına nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan 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" da eklenmiştir. Ayrıca 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.

Maddede yer alan "Gayrimenkul yatırımı" tanımı genişletilmiştir.

2. Fon'un unvanı önceki tadillerde yanlış yazılmış olup düzeltilmiştir.
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 fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda yapılacak değerlendirme hususları 10.11 maddesi olarak eklenmiştir.
7. Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesi İle Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri başlıklı 11. maddeye; katılma payı satışının, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesinin yanı sıra gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına



ALBARAKA
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18 inci maddenin 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 ile işlemin bu şekilde yapılması halinde uygulanacak esaslar eklenmiştir.

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 11.9 maddesi olarak eklenmiştir.

İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU:

1. Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar başlıklı kısmına; aşağıdaki maddeler eklenmiştir.
 - 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 işlem kalemleri güncellenmiştir.
2. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar maddesine, katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda işletilmesi gereken süreç eklenmiştir.
3. 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 inci maddenin 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 hususları ve işlemin bu şekilde yapılması halindeki esaslar eklenmiştir,
 - Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda uygulanacak esaslar eklenmiştir.
 - İlgili bölümün 3.2. maddesinde dönem sayısı her çeyrek olmak üzere 4'e çıkarılmıştır. Ayrıca ihbar dönemleri dönem sonu yerine operasyonel kolaylık sağlama açısından 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.