

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

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 13 / 03 / 2023 tarih ve E-12233903 - 315.04-34509 sayılı izin doğrultusunda; "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu" iç tüzüğünün "Başlık", 1.1., 1.2., 2.1., 3.1., 5.2., 5.7., 8.1., 10.7., maddeleri ve "Madde 9- Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar", "Madde 11- Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesi İle Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri", "Madde 12- Fon Gider Gelir Farkının Katılma Payı Sahiplerine Dağıtılması Esasları", "Madde 14- Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılma Şartları" Ve "Madde 15- Fon'un Sona Ermesi ve Fon Varlığının Tasfiyesi" başlıklı 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 Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar", "Fon Toplam Gider Oranı", "Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi", "Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler" başlıklı maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Değişiklikler ..02.1.05..2023.. tarihinden itibaren uygulanmaya başlanacaktır.

**İÇ TÜZÜK DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU:**

1. İç Tüzük Başlığı "ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ" şeklinde değiştirilmiştir.
2. Fon içtüzüğünün 1.1 ve 1.2. maddesinde fon unvanı "*Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu*" olarak değiştirilmiştir.
3. "Fon'un Adı ile Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Merkez Adresleri" başlıklı 2. maddesinde yer alan Fon'un adı "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmiştir.
4. "Fon Süresi" başlıklı 3. maddesinde son iki yılı tasfiye dönemi olmak kaydıyla 12 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. maddesindeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- 5.2. maddesi aşağıdaki şekilde revize edilmiştir:

"Kurucu'nun; dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Tebliğ'de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en

ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip değerlendirme uzmanı Yatırım Komitesi'nin daimi üyeleridir.

Yatırım komitesi üyeleri ihraç belgesinde belirlenir. Yatırım komitesi, daimi üyelerin en az ikisinin katılımı ve üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır. Daimi üyelerin en az ikisinin olumlu görüşü ve Kurucu tarafından belirlenen diğer üyelerden en az birinin olumlu görüşü olması şartıyla toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır. Yatırım komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca saklanır. Fon'un girişim sermayesi portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

- Fon'un unvanı değiştirildiğinden 5.7.1. maddesinde yer alan "Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu" ifadesi "Dördüncü Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak revize edilmiştir.

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

Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, 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. Tabi 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 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.

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.

7. "Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar" başlıklı maddesinde yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- 9.1. maddesinde düzenlenen fon portföyüne dahil edilebilecek işlemlere altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları eklenmiştir. İşbu değişiklik sebebiyle 9.2. maddesi iç tüzükten çıkarılmıştır.

ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.

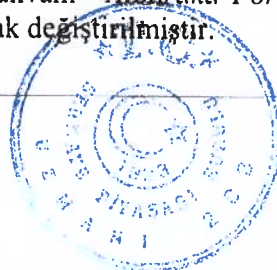


- 9.3. maddesinde düzenlenen Fon'un yapamayacağı işlem ve yatırımlardan türev araçlarına yatırım yapamayacağı hususu çıkarılmıştır ve türev araçlarına yapılabilecek yatırımlar kapsamında düzenlemeler eklenmiştir.
  - 9.4. maddesinden 9.7. maddesi de dahil olmak üzere Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye 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.
8. "Portföy Değerinin Belirlenmesi Esasları ve Katılma Payı Fiyatının Tespiti" başlıklı bölümünün 10.7. maddesinde düzenlenen fon birim pay değerinin ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve yılda 4 kere olmak üzere hesaplanması yılda en az bir kere olmak üzere şeklinde revize edilmiştir.
9. "Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesi ile Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri" başlığı altında düzenlenen değişiklikler aşağıdaki gibidir:
- Fona iade edilen katılma payı sayısı hakkında kurucu tarafından kendi portföyüne alabileceği sayı sınırlaması kaldırılarak madde numaraları revize edilmiştir.
  - Katılma paylarının satışında ve iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacağı maddesi eklenmiştir.
10. "Fon Gider Gelir Farkının Pay Sahiplerine Dağıtılması Esasları" başlıklı 12.3. maddesi kapsamında düzenlenen Fon gider oranına performans ücretinin dahil olup olmadığı hususunun fon ihraç belgesinde düzenleneceği ifadesi eklenerek performans ücreti tahakkuku ve tahsiline ilişkin düzenlemeler hakkında bilgi verilmiştir. Yine aynı maddede düzenlenen fon malvarlığından yapılabilecek harcamalar iç tüzükten çıkarılarak ilgili harcamalara ihraç belgesinde yer verileceği düzenlenmiştir.
11. "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılma Şartları" başlığı altındaki düzenlemeye Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler başlıklı 14.2. maddesi eklenmiştir.
12. Fon'un süresinde değişiklik yapıldığından Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinin düzenlendiği "Fon'un Sona Ermesi ve Fon Varlığının Tasfiyesi" başlıklı 15. maddesi revize edilmiştir.

### İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU:

1. Fon unvanında yapılan değişiklik sebebiyle ihraç belgesi başlığı Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü 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. Dördüncü Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu*" olarak değiştirilmiştir.

ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
19



5. "Fon Süresi" başlığı altında son iki yılı tasfiye dönemi olmak kaydıyla 12 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 Avşar Radi Sungurlu yerine Kurucu tarafından Hasan Sevensan atanarak Yatırım Komitesi karar ve toplanma nisapları revize edilmiştir.
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; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, 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. Tabi 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 değerlerin 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.

9. "Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar" başlığı altında düzenlenen Fon'un yatırım yapabileceği kalemlere gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonları eklenmiştir.

10. "Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar" başlığı kapsamında yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- Fon'un yatırım stratejisi değiştirildiğinden 3. madde ihraç belgesinden çıkarılmıştır.
- 10. Madde olarak Fon portföyünde bulunan gayrimenkullere üst hakkı tesis edilmesiyle ilgili olan düzenleme ihraç belgesine eklenmiştir.
- Fon portföyünde yer alan arsa/arazi dışındaki kullanıma hazır gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine intifa hakkı tesisi ile ilgili düzenleme 11. Madde olarak ihraç belgesine eklenmiştir.
- Fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve işlemlere 1. Maddesi olarak altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları eklenmiştir. İşbu sebeple 12. Madde ihraç belgesinden çıkarılarak devamı madde numaraları revize edilmiştir.

ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



- Fon'un türev araçlara yatırım yapamayacağı hususu ihraç belgesinden çıkarılarak türev araçlara ilişkin düzenlemeler 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. "Fonun Malvarlığından Yapılacak Harcamalara İlişkin Esaslar" başlığı kapsamında düzenlenen yönetim ücreti aşağıdaki şekli ile revize edilmiştir:**

" Yönetim ücreti, Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak üç ayda bir Türk Lirası (TL) olarak tahakkuk edecek şekilde her yıl minimum 1.000.000-TL (Birmilyon Türk Lirası) + BSMV tutarında olmak üzere fonun aktif toplamının %0,25'i (yıllık olarak %1) + BSMV tutarını Fon'dan tahsil eder..

Yönetim ücreti üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenecektir.

Yukarıdaki değerler Ocak ayında her yıl önceki yılın TÜFE oranında artırılabilecektir. Fon yönetim ücreti, ilk pay ihracını takip eden çeyrek dönem sonrasında hak kazanılacak olup ödeme de fonda oluşan nakit değerlerden karşılanacaktır. Fonun masraflarını karşılamak üzere fonda daimi suretle nakit bakiye bulundurulması şarttır."

**12. "Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar" başlığı altında düzenlenen fon malvarlığından yapılacak harcamalar arasına performans ücreti ve devamına aşağıdaki maddeler eklenmiştir:**

- "ş) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,
  - r) Noter işlem ücretlerine ilişkin giderler,
  - t) İcazet belgesi masrafları ve buna ilişkin danışmanlık ücretleri
  - u) KAP giderleri,
  - ü) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri"

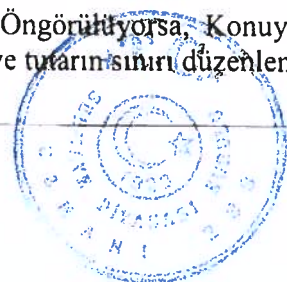
**13. "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığının 3.1. maddesindeki 'en geç fon süresinin sonunda' ifadesi çıkarılmıştır.**

**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 yıllık %25 toplam gider oranına performans ücretinin dahil olmadığı hususu ve yönetim ücretine ilişkin düzenleme eklenmiştir.**

**16. "Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi" başlığı kapsamında türev araçlarına taraf olabileceği ve tutarın sınırı düzenlenmiştir.**

ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ



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.

18. "Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler" başlığı içtüzükte yapılan değişikliklere uygun olarak revize edilmiştir.

ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

