
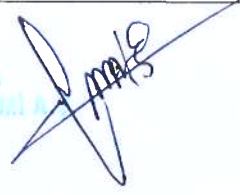
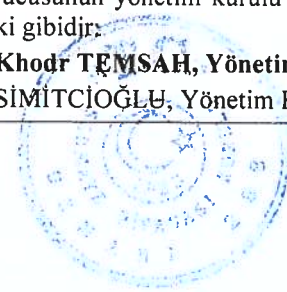


**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BATIŞEHİR GAYRİMENKUL YATIRIM  
FONU  
İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİĞİ**

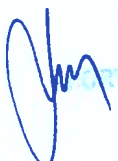
Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinin “Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı”, “Katılma Payına İlişkin 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 Sermaye Piyasası Kurulu’ndan alınan 13 / 03 /2023 tarih ve E-122339CB - 315.04.84509 sayılı izin doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

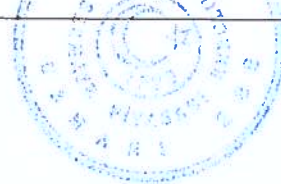
ESKİ ŞEKİL	YENİ ŞEKİL
<b>BAŞLIK</b> ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BATIŞEHİR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU	<b>BAŞLIK</b> ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. <b>DÖRDÜNCÜ KARMA</b> GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
<b>Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı</b>  Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.	<b>Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı</b>  Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. (kurucu) ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.
<b>Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)</b> Fon’da pay sahibi olmayan yatırımcıların alım talimatlarında asgari işlem limiti 100.000 TL’dir. Mevcut pay sahiplerinin ilave pay alım taleplerinde ise asgari işlem limiti 10.000 TL’dir. Pay iade talimatlarında asgari işlem limiti bulunmamaktadır. Borsada yapılan alım-satım işlemlerinde söz konusu asgari işlem limitleri uygulanmaz.	<b>Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)</b> <b>Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.</b>
<b>Fon Unvanı</b> Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	<b>Fon Unvanı</b> Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. <b>Dördüncü Karma</b> Gayrimenkul Yatırım Fonu
<b>Fon Süresi</b> Fonun süresi 12 yıl olup bu sürenin son iki yılı tasfiye dönemidir.	<b>Fon Süresi</b> <b>Süresiz</b>
<b>Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi</b> Fon kurucusunun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: -Melikşah UTKU, Yönetim Kurulu Başkanı -Turgut SİMİTÇİOĞLU, Yönetim Kurulu Başkan Vekili	<b>Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi</b> Fon kurucusunun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: <b>Malek Khodr TEMSAH, Yönetim Kurulu Başkanı</b> Turgut SİMİTÇİOĞLU, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

  
  
ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



<p>-Rıza Tonyukuk TOSUNLU, Yönetim Kurulu Üyesi -Mustafa BÜYÜKABACI, Yönetim Kurulu Üyesi -Muhammed Emin ÖZER, Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür</p>	<p>Rıza Tonyukuk TOSUNLU, Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa BÜYÜKABACI, Yönetim Kurulu Üyesi Muhammed Emin ÖZER, Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür</p>
<p><b>Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi</b> Fon nezdinde beş kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur.</p> <p>Kurucu'nun; dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Tebliğ'de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi, genel müdür yardımcısı ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip değerlendirme uzmanı Yatırım Komitesi'nin daimi üyeleridir. Yatırım komitesinin diğer üyeleri kurucunun belirlediği kişilerden oluşur.</p> <p>Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.</p> <p>Yatırım Komitesi, sgari olarak üç üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıda hazır bulunanların oybirliği ile karar alır.</p> <p>Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>- Rıza Tonyukuk TOSUNLU, Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi)</p> <p>1977 yılında Konya'da doğdu. 2003'de Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. Kariyerine 1998 yılı itibariyle inşaat sektöründe faaliyet gösteren aile şirketine başladı. 1998-2005 yılları arasında yurt içi ve yurt dışında devam eden projelerin yönetimi ile şirket bünyesindeki yönetim kademlerinde çeşitli görevler aldı. Aynı zamanda 2003-2010 yılları arasında, finansal öngörülebilirlik, risk analizi ve strateji, proje yönetimi ve dijitalleşme, ölçülebilirlik gibi konularda sektörün önde gelen firmaların sistem yapılanmalarının ve reorganizasyon süreçlerinin yönetim görevlerinde bulunmuştur. 2011 yılında, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. bünyesindeki Yatırım Projeleri Birimi'nin kuruluşunda aktif rol almıştır. 2011 – 2017 yılları arasında,</p>	<p><b>Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi</b> Fon nezdinde beş kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur.</p> <p>Kurucu'nun; dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Tebliğ'de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en 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.</p> <p><b>Fon yatırım komitesi 5 (beş) kişiden oluşacak olup, ilgili mevzuat gereği atanması gereken yukarıdaki nitelikleri haiz 3 (üç) daimi üye ile Kurucu tarafından belirlenen diğer üyeler Kurucu'nun yönetim kurulu kararıyla atanacaktır.</b></p> <p><b>Kurucu tarafından belirlenen yatırım komitesinin diğer üyeleri Kurucu tarafından yönetim kurulu kararı alınması kaydıyla her zaman değiştirilebilir.</b></p> <p>Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.</p> <p><b>Yatırım komitesi, daimi üyelerin en az ikisinin katılımı ve üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır. Daimi üyelerin en az ikisinin olumlu görüşü olması şartıyla toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır.</b></p> <p>Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>- Rıza Tonyukuk TOSUNLU, Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi)</p> <p>1977 yılında Konya'da doğdu. 2003'te Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. Kariyerine 1998 yılı itibariyle inşaat sektöründe faaliyet gösteren aile şirketine başladı. 1998-2005 yılları arasında yurt içi ve yurt dışında devam eden projelerin yönetimi ile şirket bünyesindeki yönetim kademlerinde çeşitli görevler aldı. Aynı zamanda 2003-2010 yılları arasında, finansal öngörülebilirlik, risk analizi ve strateji, proje yönetimi ve dijitalleşme, ölçülebilirlik gibi konularda sektörün önde gelen firmaların sistem yapılanmalarının ve reorganizasyon süreçlerinin yönetim görevlerinde bulunmuştur. 2011 yılında, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. bünyesindeki Yatırım Projeleri Birimi'nin kuruluşunda aktif rol almıştır. 2011 – 2017 yılları arasında,</p>

 ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ



sektörün belli başlı inşaat projeleri ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında kar/zarar ortaklıklarının kurulması ve yönetimi görevlerini üstlenmiştir. 2018 yılı itibariyle, halen Yatırım Projeleri Birimi Müdürlüğü görevi devam etmekte olup aynı zamanda Albaraka Portföy Yönetim A.Ş. Yönetim Kurulu ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yatırım Komitesi üyesidir.

Muhammed Emin ÖZER, Genel Müdür

1967 yılında İstanbul'da doğdu. 1988'de İstanbul Teknik Üniversitesi, İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 1992 yılında Boğaziçi Üniversitesinde, İşletme Yüksek Lisansını tamamladı. 2011 yılından itibaren Boğaziçi Üniversitesi, İşletme alanında Doktora çalışmaları devam etmektedir. 1991'de Bumerang Menkul Değerler'de yatırım uzmanı olarak göreve başladı. 1996-1998 yılları arasında Bumerang Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluş ve halka arz sürecinde Şirketin Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev aldı. 1998-2003 arasında Bumerang Menkul Değerler'in Genel Müdürlüğü görevine atandı. 2003-2005 arasında Bizim Menkul Değerler A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. Gene 2002-2005 yılları arasında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Uyuşmazlık Komitesinde görev aldı. Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşları Birliği tarafından Sermaye Piyasasını temsilen aday gösterilmiş ve 2005 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Kurul Üyeliğine atanmıştır. 2011 yılında ikinci kez Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği adayı olarak SPK Kurul üyeliğine atanmış ve kurul tarafından Sermaye Piyasası Kurulu İkinci başkanı seçilmiştir. 2016 Nisan - 2017 Ocak arasında Bizim Menkul Değerler ve Bizim Portföy Yönetimi A.Ş.'nin koordinasyonu ve yeni projelerin geliştirilmesinden sorumlu olarak BMD Genel Koordinatörü olarak görev yaptı. Şubat 2017 den itibaren Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. de Genel Müdürlük görevini sürdürmektedir

Mustafa ALKAN, Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Değerleme Uzmanı

2004 yılında Anadolu Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat bölümünden mezun oldu. 2006-2007 Yılları arasında Ziraat Bankasında, 2007-2015 yılları arasında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çalıştı. 2015 yılı Haziran ayından itibaren Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'de çalışmaya başladı.

Avşar Radi SUNGURLU, Genel Müdür Yardımcısı

1968 yılında Gümüşhane'de doğan Avşar Sungurlu, liseyi Ankara Atatürk Anadolu Lisesi'nde tamamladı. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Havacılık Mühendisliği'nden mezun olan Sungurlu, aynı bölümde 1993 yılında yüksek lisans derecesini aldı. 1995 yılında New York'ta Long Island Üniversitesi'nde İş İdaresi yüksek lisans eğitimini tamamlayan Sungurlu, bir süre Tusaş Havacılık ve Uzay Sanayii'nde (TAI) tasarım mühendisi olarak çalıştıktan sonra, 1997 yılında Inter Yatırım'da araştırma uzmanı

sektörün belli başlı inşaat projeleri ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında kar/zarar ortaklıklarının kurulması ve yönetimi görevlerini üstlenmiştir. 2018 yılı itibariyle, halen Yatırım Projeleri Birimi Müdürlüğü görevi devam etmekte olup aynı zamanda Albaraka Portföy Yönetim A.Ş. Yönetim Kurulu ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yatırım Komitesi üyesidir.

- Muhammed Emin ÖZER, Genel Müdür

1967 yılında İstanbul'da doğdu. 1988'de İstanbul Teknik Üniversitesi, İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 1992 yılında Boğaziçi Üniversitesinde, İşletme Yüksek Lisansını tamamladı. 2011 yılından itibaren Boğaziçi Üniversitesi, İşletme alanında Doktora çalışmaları devam etmektedir. 1991'de Bumerang Menkul Değerler'de yatırım uzmanı olarak göreve başladı. 1996-1998 yılları arasında Bumerang Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluş ve halka arz sürecinde Şirketin Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev aldı. 1998-2003 arasında Bumerang Menkul Değerler'in Genel Müdürlüğü görevine atandı. 2003-2005 arasında Bizim Menkul Değerler A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. Gene 2002-2005 yılları arasında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Uyuşmazlık Komitesinde görev aldı. Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşları Birliği tarafından Sermaye Piyasasını temsilen aday gösterilmiş ve 2005 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Kurul Üyeliğine atanmıştır. 2011 yılında ikinci kez Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği adayı olarak SPK Kurul üyeliğine atanmış ve kurul tarafından Sermaye Piyasası Kurulu İkinci başkanı seçilmiştir. 2016 Nisan - 2017 Ocak arasında Bizim Menkul Değerler ve Bizim Portföy Yönetimi A.Ş.'nin koordinasyonu ve yeni projelerin geliştirilmesinden sorumlu olarak BMD Genel Koordinatörü olarak görev yaptı. Şubat 2017 den itibaren Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. de Genel Müdürlük görevini sürdürmektedir.

- Mustafa ALKAN, Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Değerleme Uzmanı

2004 yılında Anadolu Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat bölümünden mezun oldu. 2006-2007 Yılları arasında Ziraat Bankasında, 2007-2015 yılları arasında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çalıştı. 2015 yılı Haziran ayından itibaren Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'de çalışmaya başladı.

Hasan SEVENCAN

Kurucu Tarafından Atanan Üye

1985 yılında İstanbul'da doğdu. Karadeniz Teknik Üniversitesi İİBF Maliye Bölümü'nden 2009 yılında mezun oldu. 2011 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Mali İşler Müdürlüğü'nde Vergi Uzmanı çalışmaya başladı. 2015 yılında Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavir olmaya hak kazandı. 2015 yılında Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kuruluş kadrosunda yer aldı ve halen bu şirkette Mali ve İdari İşler Müdürü olarak çalışmaktadır. Şirket'in kurduğu

 ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



olarak finans sektöründeki kariyerine başladı. Geçtiğimiz 20 yıl içerisinde, sektörün birçok alanında analist, kurumsal finansman uzmanı, araştırma bölümü müdürü, fon yöneticisi, portföy yönetim müdürü ve üst düzey yönetici olarak çalıştı. Bu süre zarfında, aralarında dünyada türünün ilk örneği olan ve Dow Jones Indexes ile işbirliği sonucu kurulan borsa yatırım fonu ve Katılım Endeksi'nin de bulunduğu, birçok yatırım fonu ve diğer finansal ürünlerin tasarımı, kurulumu ve operasyonlarını yürüttü.

Girişim sermayesi yatırımları ile ilgili yatırımcılara danışmanlık verdi. Şirketlere mali, hedef ve stratejilerini yönetim kuruluna raporladı.

Halen Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Avşar Sungurlu Albaraka girişim projesi Albaraka Garaj mentor grubu üyesi, girişim projelerinin değerlendirilmesi ve seçimi sürecinde görev alıyor.

Turgut SİMİTÇİOĞLU, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1961'de Erzurum'da doğdu. Suudi Arabistan'da, Kral Suud Üniversitesi Eğitim Fakültesi'ni 1989 yılında bitirdi. Fatih Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünden işletme dalında yüksek lisans yaptı. 1990 yılında Albaraka Türk'te çalışmaya başladı. 1990-1995 yılları arasında Fon Kullanma Müdürlüğü'nde, 1995-2001 arasında da Merkez Şubede görev yaptı. 2001 yılından 2003 yılına kadar, önce Merkez Şubede, daha sonra da Kurumsal Bankacılık Müdürlüğü'nde Yönetmen olarak çalıştı. 2003-2009 yılları arasında Merkez Şube Müdürü olarak görev yaptı. Aralık 2009'da Genel Müdür Yardımcılığına atandı. 2017 yılından itibaren İş Kollarından Sorumlu Genel Müdür Baş Yardımcılığı görevini sürdürmektedir.

tüm gayrimenkul ve girişim sermayesi fonlarında aktif olarak görev almaktadır.

Turgut SİMİTÇİOĞLU  
Kurucu Tarafından Atanan Üye

1961'de Erzurum'da doğdu. Suudi Arabistan'da, Kral Suud Üniversitesi Eğitim Fakültesi'ni 1989 yılında bitirdi. Fatih Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünden işletme dalında yüksek lisans yaptı. 1990 yılında Albaraka Türk'te çalışmaya başladı. 1990-1995 yılları arasında Fon Kullanma Müdürlüğü'nde, 1995-2001 arasında da Merkez Şubede görev yaptı. 2001 yılından 2003 yılına kadar, önce Merkez Şubede, daha sonra da Kurumsal Bankacılık Müdürlüğü'nde Yönetmen olarak çalıştı. 2003-2009 yılları arasında Merkez Şube Müdürü olarak görev yaptı. Aralık 2009'da Genel Müdür Yardımcılığına atandı. 2017 yılından itibaren İş Kollarından Sorumlu Genel Müdür Baş Yardımcılığı görevini sürdürmektedir.

#### Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar


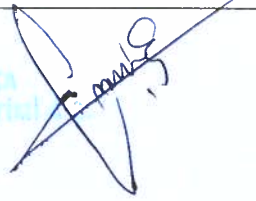
Fon'un temel yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %51'i İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde TEM otoyolu üzerinde konumlu olan Batışehir projesi içerisinde yer alan gayrimenkullerden oluşmak üzere gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, kiraya vermek, kiralamak ve satmaktır.

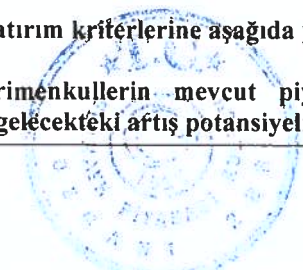
#### Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar

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,

 ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ  




Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların bu ihraç belgesindeki portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

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 kredi kullanılabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

Fon, tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir.

Fon Tebliği'nde 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.

Kurucu, ve Yatırım komitesi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonunun işletilmesinde ve fonun yönetimine ilişkin her türlü işlemlerinde, İslami ticaret prensipleri ile ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun hareket etmek durumundadır.

İslami ticaret prensiplerinin uygulanmasında, BİAŞ tarafından yayımlanan katılım endeksine dahil olabilmek için gereken ana faaliyet konusu şartları ile yine bu katılım endeksinde yer alan yapılamayacak faaliyetlerden elde edilen gelirlerin toplam gelirlere oranı baz alınır. Ancak söz konusu faaliyetler ile ilgili oran ve sınırlamalar Kurucu Yönetim Kurulunun kararları çerçevesinde sınırlandırılabilir.

Bununla birlikte, herhangi bir nedenle söz konusu prensiplere uygun olmayan gelirlerin elde edilmesi durumunda, ilgili gelirler kâr payı olarak pay sahiplerine dağıtılır. Dağıtılan kar paylarının ne kadarının katılım bankacılığı prensiplerine uygun olmadığı bilgisi pay

- 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.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların bu ihraç belgesindeki portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

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 kredi kullanılabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

Fon, tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapabilir.

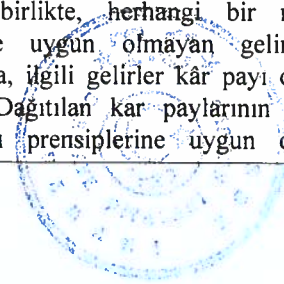
Fon Tebliği'nde yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları Fon portföyüne alabilir.

Kurucu, ve Yatırım komitesi Dördüncü Karma Gayrimenkul Yatırım Fonunun işletilmesinde ve fonun yönetimine ilişkin her türlü işlemlerinde, İslami ticaret prensipleri ile ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun hareket etmek durumundadır.

İslami ticaret prensiplerinin uygulanmasında, BİAŞ tarafından yayımlanan katılım endeksine dahil olabilmek için gereken ana faaliyet konusu şartları ile yine bu katılım endeksinde yer alan yapılamayacak faaliyetlerden elde edilen gelirlerin toplam gelirlere oranı baz alınır. Ancak söz konusu faaliyetler ile ilgili oran ve sınırlamalar Kurucu Yönetim Kurulunun kararları çerçevesinde sınırlandırılabilir.

Bununla birlikte, herhangi bir nedenle söz konusu prensiplere uygun olmayan gelirlerin elde edilmesi durumunda, ilgili gelirler kâr payı olarak pay sahiplerine dağıtılır. Dağıtılan kar paylarının ne kadarının katılım bankacılığı prensiplerine uygun olmadığı bilgisi pay

ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ



sahiplerine iletilir. Pay sahibinin yazılı talebi üzerine, kar payı kurucunun belirlediği sosyal yardım vb. kuruluşlara bağış olarak aktarılabilir. Kurucu söz konusu gelirlerin tekrar oluşmasını engellemek amacıyla mümkün olan en kısa sürede tedbir alır.

Kurucu, ve/veya Yatırım Komitesi İslami ticaret ve faizsiz finans prensiplerinin uygulanmasında icazet alınması gereken konularda Kurucu Yönetim Kurulu aracılığı ile Yüksek Danışma Kuruluna başvurarak ilgili danışma kurullarının vereceği kararlar doğrultusunda işlemlerini yerine getirebilir. Yüksek danışma kurulu kararları tavsiye niteliğindedir.

sahiplerine iletilir. Pay sahibinin yazılı talebi üzerine, kar payı kurucunun belirlediği sosyal yardım vb. kuruluşlara bağış olarak aktarılabilir. Kurucu söz konusu gelirlerin tekrar oluşmasını engellemek amacıyla mümkün olan en kısa sürede tedbir alır.

Kurucu, ve/veya Yatırım Komitesi İslami ticaret ve faizsiz finans prensiplerinin uygulanmasında icazet alınması gereken konularda Kurucu Yönetim Kurulu aracılığı ile Yüksek Danışma Kuruluna başvurarak ilgili danışma kurullarının vereceği kararlar doğrultusunda işlemlerini yerine getirebilir. Yüksek danışma kurulu kararları tavsiye niteliğindedir.

### **Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar**

A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

2. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

**3. Fon'un temel yatırım stratejisi; fon toplam değerinin asgari %51'i İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde TEM otoyolu üzerinde konumlu olan Batışehir projesi içerisinde yer alan gayrimenkullerden oluşmak üzere gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, kiraya vermek, kiralamak ve satmaktır.**

4. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir.

9. Kurucu Fon adına;

a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

b. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve

### **Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar**

A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

2. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir.

8. Kurucu Fon adına;

a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

b. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve

ALBARAKA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

c. Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

d. Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

f. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

10. 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.

kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

c. Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

d. Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

f. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

9. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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.

**10. Fon portföyünde bulunan gayrimenkullere üst hakkı tesis edilmesiyle ilgili olarak;**

a) Üst hakkı tesisi aşamasında, Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca takdir edilmek üzere arsa değerinin üçte ikisi ile üst hakkı bedelinin karşılaştırılması ve yüksek olanının seçilmesi suretiyle belirlenecek tutarın peşin veya banka teminat mektubuna bağlanmış vadeli bir ödeme planı çerçevesinde tahsil edilmesi suretiyle projenin tamamlanmamasından kaynaklanan risklere karşı belirli bir düzeyde korunma sağlanması,


b) Üst hakkı süresince Fon tarafından, geliştirilen projeye herhangi bir finansman sağlanmaması ve projeye dair herhangi bir görev ve sorumluluk üstlenilmemesi,

c) Proje ile ilgili herhangi bir garanti, taahhüt veya teminat verilmemesi,

d) Üst hakkı süresi içinde üretilen yapının süre sonunda veya öncesinde Tebliğ'in 18. maddesinde yer alan yatırımlara ilişkin şartları haiz bir şekilde Fon'a devredilmesi sorumluluğu ile yapının arsa üzerinden kaldırılmasına ve arsanın ilk haline getirilmesine ilişkin hukuki ve mali sorumluluğun üst hakkı sahibine ait olacağına dair hükümlere, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette/sözleşmede yer verilmesi ve bu senedin/sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesi gerektiği

şeklindeki esaslara uyulmak suretiyle Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilen bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakkı tesis edilebilir.

11. Portföyde yer alan arsa/arazi dışındaki kullanıma hazır gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla başka kişiler lehine intifa hakkı tesis edilebilir.

  
M. BARAKA  
SİYASİ YÖNETİM



11. Ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla aşağıdaki varlık ve işlemler Fon portföyüne dahil edilebilir.

- a. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları,
- b. 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu kira sertifikaları ve anonim ortaklık payları,
- c. Katılma hesabı,
- ç. Faizsiz finans ilkelerine uygun yatırım fonu katılma payları,
- d. Vaad sözleşmeleri, BİST Taahhütlü İşlemler Pazarı işlemleri,
- e. Kira sertifikaları,
- f. Faizsiz finans ilkelerine uygun varantlar ve sertifikalar,
- g. Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- h. Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
- ı. Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

**12. Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.**

13. Fon, türev araçlara yatırım yapamaz, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

14. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

15. Fon portföyüne gayrimenkul yatırımları dışında menkul kıymet yatırım fonları, ortaklık payları ve kira sertifikaları da dahil edilebileceğinden Şirket'in portföy yöneticileri bu konuda görevlendirilmiştir.

16. Bu ihraç belgesinde belirtilen hususlar çerçevesinde Fon tarafından yatırım yapılabilecek menkul kıymet yatırım fonlarına ilişkin olarak; Kurucu ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dahil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

Yatırım sınırlamalarına uyumun Fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

17. Borsa dışı satım vaadiyle alım/alım vaadiyle satım sözleşmeleri Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan değerlendirme esaslarına uygun olarak alım fiyatıyla portföye dahil edilir. Söz konusu varlıklarının vadelerinin bir günden daha uzun olması durumunda, fon portföyüne dahil edilmesinden sonra; fonun fiyat açıklama dönemlerinden birinde işlemin yapıldığı karşı kurum tarafından satım vaadiyle alım/alım vaadiyle satım işlemi ile benzer yapıda ve aynı vadeye sahip bir işleminin açıklanması halinde

Ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla aşağıdaki varlık ve işlemler Fon portföyüne dahil edilebilir.

- a. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları,
- b. 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu kira sertifikaları ve anonim ortaklık payları,
- c. Katılma hesabı,
- ç. Faizsiz finans ilkelerine uygun yatırım fonu katılma payları,
- d. Vaad sözleşmeleri, BİST Taahhütlü İşlemler Pazarı işlemleri,
- e. Kira sertifikaları,
- f. Faizsiz finans ilkelerine uygun varantlar ve sertifikalar,
- g. Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- h. Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
- ı. Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
- i. Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

Türev araçlara faizsiz finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde Fon'un hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.

Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikalarının ve/veya diğer sermaye piyasası araçlarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından Fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür.

Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye

ALDARAK  
YÖNETİLEN





ilgili gün için söz konusu işleme ilişkin olarak ilan edilen katılım oranı değerlendirilerek esas alınır. Güncel piyasa katılım oranının bulunmadığı durumlarda ise son değerlendirilerek kullanılan fiyat iç verim oranının kullanılması sureti ile değerlendirilir.

Risk Yönetimi Birimi tarafından vaad sözleşmelerinin "adil fiyat" içerip içermediği, sözleşme kapsamında tek taraflı vaad ile alım/satım işlemine konu olacak kamu ve/veya özel sektör kira sertifikalarının fiyatları ve vaad oranının söz konusu kira sertifikalarının piyasa değeri ile uygunluğu denetlenerek kontrol edilir.

Fon portföyüne borsa dışından vaad sözleşmesi dahil edilmesi halinde ilgili sözleşmelerin getirisinin borsada işlem gören benzer vade yapısına sahip sözleşmelerin getirisine uygun olması esastır.

piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.

Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınmaz.

Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici Fon'a alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınmaz.

Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara Fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştirilmesine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları Fon adına muhafaza edilir.

Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

- i. Karşı tarafının son bir yıl içerisinde bağımsız denetim yaptırmış ve sonucunda bağımsız denetçi tarafından olumlu rapor verilmiş bir kurum olması,
- ii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,
- iii. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi,
- iv. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması.

Borsada işlem gören kamu dış kira sertifikaları, borsa dışında yapılacak işlemler ile Fon portföyüne dahil edilmesi veya Fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

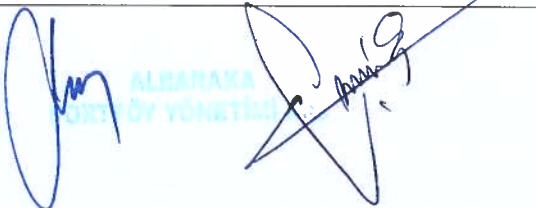
Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

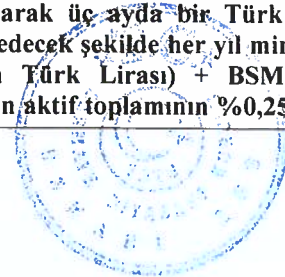
#### Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, üç ayda bir olmak üzere ilgili dönemdeki finansal tablolarda yer alan aktif toplamının %0,25'i (yıllık olarak %1) + BSMV tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder.

#### Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

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)





Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil, ilan ve noter giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- g) Fon'un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- i) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- m) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- n) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- o) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- p) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,

**+ BSMV tutarını Fon'dan tahsil eder.**

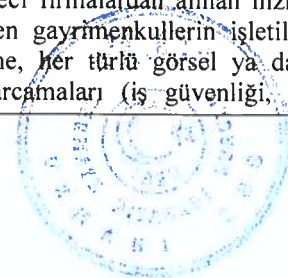
Yönetim ücreti üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenecektir.

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.

Fon malvarlığından Fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti, performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil, ilan ve noter giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- d) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- e) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- f) Fon'un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- h) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
  - 1) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
  - 2) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
  - 3) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
  - 4) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
  - 5) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
  - 6) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,
  - 7) İşletmeciler firmalardan alınan hizmet kapsamında temin edilemeyen gayrimenkullerin işletilmesine ilişkin ulaşım, haberleşme, her türlü görsel ya da yazılı ilan giderleri, sağlık harcamaları (iş güvenliği, doktor, ilaçlama vs.),

  
ALBARANA  
PORTFÖY YÖNETİMİ



<p>ö) İşletmeci firmalardan alınan hizmet kapsamında temin edilemeyen gayrimenkullerin işletilmesine ilişkin ulaşım, haberleşme, her türlü görsel ya da yazılı ilan giderleri, sağlık harcamaları (iş güvenliği, doktor, ilaçlama vs.), kampanya ve etkinlik giderleri ile benzer mahiyetteki işletme giderlerinin diğer yararlanıcılara yansıtılmayan kısımları,</p> <p>p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,</p> <p>r) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>s) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,</p> <p>ş) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p>	<p>kampanya ve etkinlik giderleri ile benzer mahiyetteki işletme giderlerinin diğer yararlanıcılara yansıtılmayan kısımları,</p> <p>o) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,</p> <p>ö) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,</p> <p>p) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri, vb. giderler,</p> <p><b>r) Noter işlem ücretlerine ilişkin giderler,</b></p> <p>s) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>ş) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,</p> <p><b>t) İcazet belgesi masrafları ve buna ilişkin danışmanlık ücretleri,</b></p> <p><b>u) KAP giderleri,</b></p> <p><b>ü) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,</b></p> <p><b>v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</b></p>
<p><b>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar</b></p> <p><b>1. Genel Esaslar</b></p> <p>1.1. Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.</p> <p>1.2. Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>1.3. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.</p> <p>1.4. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.</p> <p>1.5. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. 3.6. maddesi hükümleri saklıdır.</p> <p>1.6. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.</p> <p>1.7. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde 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</p>	<p><b>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar</b></p> <p><b>1. Genel Esaslar</b></p> <p>1.1. Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.</p> <p>1.2. Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>1.3. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.</p> <p>1.4. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.</p> <p>1.5. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.</p> <p>1.6. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.</p> <p>1.7. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde 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</p>

ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ



alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

1.8. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucunun, kendi portföyüne dahil edeceği katılma payları, fonun katılma payı sayısının %50'sini aşamaz. Bu şekilde Kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde Fon'a iade edilir.

1.9. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma

alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

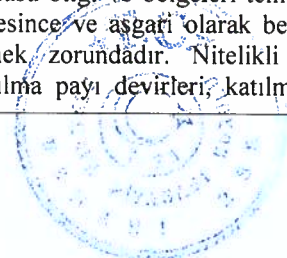
Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

1.8 Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucunun, kendi portföyüne dahil edeceği katılma payları, fonun katılma payı sayısının %50'sini aşamaz. Bu şekilde Kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde Fon'a iade edilir.

1.9 Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi

  
ALBARAKA  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

1.10. İhbar döneminde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ihbar döneminin son işgünü saat 12:00'ye kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. İhbar döneminin son işgünü saat 12:00'den sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

1.11. Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

## 2. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

2.1. Bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden ilk gayrimenkul yatırımı yapılana kadar olan dönemde; alım talimatları nominal değerinden (1 pay = 1.000 TL) olmak üzere aynı gün içinde gerçekleştirilir.

2.2. İlk gayrimenkul yatırımı yapılması sonrasında; üç aylık dönemlerde verilen alım talimatları, üç aylık dönemin son gününü takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, üç aylık dönemin son gününü takip eden 11. işgünü yerine getirilir. Bu çerçevede ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 11. işgünü

yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

1.10 İhbar döneminde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ihbar döneminin son işgünü saat 12:00'ye kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. İhbar döneminin son işgünü saat 12:00'den sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

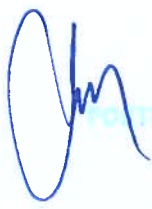
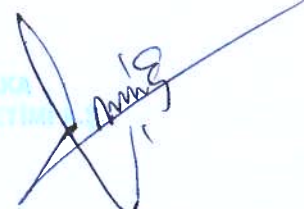
1.11 Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

## 2 Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

2.1 Bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden ilk gayrimenkul yatırımı yapılana kadar olan dönemde; alım talimatları nominal değerinden (1 pay =1.000 TL) olmak üzere aynı gün içinde gerçekleştirilir.

2.2 İlk gayrimenkul yatırımı yapılması sonrasında; üç aylık dönemlerde verilen alım talimatları, üç aylık dönemin son gününü takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, üç aylık dönemin son gününü takip eden 11. işgünü yerine getirilir. Bu çerçevede ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 11. işgünü
01 Nisan – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 11. işgünü



01 Nisan – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 11. işgünü
01 Temmuz – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 11. işgünü
01 Ekim – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü

- 2.3. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.
- 2.4. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Katılma payı bedelinin alım talimatının verilmesi sırasında ödenen tutar gerçekleşme tarihine kadar yatırımcı adına bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından faizsiz finans ilkelerine uygun olarak nemalandırılır.
- 2.5. Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

### 3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

- 3.1. Katılma paylarının tasfiye dönemi boyunca ve en geç fon süresi sonunda fona iade edilmesi esastır. Ancak fonda yeterli likiditenin bulunması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir.

### Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kar payı dağıtılabilir.

Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

Üçer aylık dönemlerin ilk günü ile 12. işgünü arasındaki

01 Temmuz – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 11. işgünü
01 Ekim – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü

- 2.3 Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.
- 2.4 Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Katılma paylarına ilişkin, katılma payı bedelinin alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar için gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya herhangi bir nemalandırma yapılmaz.
- 2.5 Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

### 3 Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

- 3.1 Katılma paylarının tasfiye dönemi boyunca fona iade edilmesi esastır. Ancak fonda yeterli likiditenin bulunması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir.

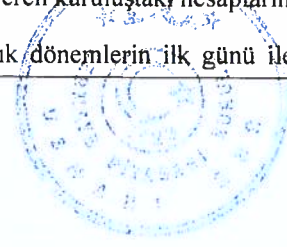
### Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kar payı dağıtılabilir.

Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

Üçer aylık dönemlerin ilk günü ile 12. işgünü arasındaki

ALBARAFA  
PORTFÖY YÖNETİMİ



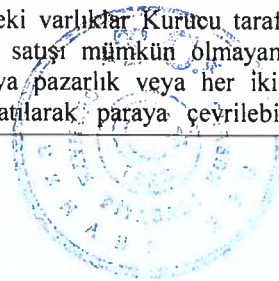
<p>günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz.</p> <p>Kar payı dağıtımı Fon'dan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibariyle hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.</p> <p><b>B. Performans Ücretlendirmesi</b></p> <p>Katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.</p>	<p>günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz.</p> <p>Kar payı dağıtımı Fon'dan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibariyle hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.</p> <p><b>B. Performans Ücretlendirmesi</b></p> <p>Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilir. Performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.</p> <p>Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilecektir.</p> <p>Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta açıklanır.</p> <p>Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.</p>
<p><b>Fon Toplam Gider Oranı</b> (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p> <p>Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %25'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.</p>	<p><b>Fon Toplam Gider Oranı</b> (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p> <p>Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %25'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Fon toplam gider oranı performans ücreti dahil değildir.</p> <p><b>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 olmak kaydıyla her yıl minimum 1.000.000-TL (Birmilyon Türk Lirası) + BSMV tutarında olmak üzere fonun aktif toplamının %0,25'i (yıllık olarak %1) + BSMV tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder.</b></p> <p><b>Yönetim ücreti üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenecektir.</b></p> <p><b>Yukarıdaki değerler Ocak ayında her yıl önceki yılın TÜFE oranında artırılacaktır. Fon yönetim ücreti, ilk pay ihracını takip eden çeyrek dönem sonrasında hak kazılacak olup ödeme de fonda oluşan nakit değerlerden karşılanacaktır. Fonun masraflarını</b></p>

ALBAKANA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



<p>Her hesap döneminin(takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmış aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden onbeş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.</p>	<p><b>karşılık üzere fonda daimi suretle nakit bakiye bulundurulması şarttır.</b></p> <p>Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşılmış aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.</p>
<p><b>Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi</b></p> <p>Türev araç işlemi yapılmayacaktır.</p>	<p><b>Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi</b></p> <p>Türev araçlara faizsiz finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde Fon'un hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli işlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.</p>
<p><b>Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler</b></p> <p>İlk katılma payı satışının yapıldığı tarihin 10. yıldönümünde veya mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde, Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Konuya ilişkin olarak yatırımcılar bilgilendirilir.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde" belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.</p>	<p><b>Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler</b></p> <p>Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde, Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Konuya ilişkin olarak yatırımcılar bilgilendirilir.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde" belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.</p> <p>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 paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde</p>

ALBAYRAK  
PORTFÖY YÖNETİMİ





<p>Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu Fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p> <p>Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Tebliğ'de, Fon içtüzüğünde ve bu ihraç belgesinde hüküm bulunmayan konularda, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.</p>	<p>dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.</p> <p>Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu Fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.</p> <p>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.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p> <p>Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Tebliğ'de, Fon içtüzüğünde ve bu ihraç belgesinde hüküm bulunmayan konularda, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.</p>
---	--

ALBARA  
PORTFÖY YÖNETİMİ

