

TASARRUF SAHİPLERİNE DUYURU
ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ARSA KAPISI KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İÇ TÜZÜK ve İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİKLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 13 / 03 / 2023 tarih ve E-1233903 - 345.04-34509 sayılı izin doğrultusunda; "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu" iç tüzüğünün "Başlık", 1.1., 1.2., 2.1., 5.2., 5.7., 8.1., 9.1., 9.2., 10.7., 10.9. ve 11.7. maddeleri ile ihraç belgesinin Başlık ile "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", "Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi", "Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi", "Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi", "Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar", "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar", "Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar", "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar", "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar", "Fon Toplam Gider Oranı", "Katılma Paylarının Satışı ve Fon'a İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi" başlıklı maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Değişiklikler 02 / 05 / 2023 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanacaktır.

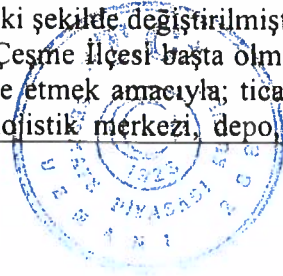
İÇ TÜZÜK DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU

1. İç Tüzük Başlığı "ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ" şeklinde değiştirilmiştir.
2. Fon iç tüzüğünün 1.1 ve 1.2. maddesinde fon unvanı "*Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu*" olarak değiştirilmiştir.
3. "Fon'un Adı ile Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Merkez Adresleri" başlıklı 2.1. maddesinde yer alan Fon'un adı "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmiştir.
4. "Fon Yönetimine İlişkin Esaslar ve Yöneticinin Tabi Olduğu İlkeler ve Risk Yönetim Sistemi" başlıklı 5.2. maddesi yatırım komitesinin oluşturulması gerekli asgari şartlara yer verilmek suretiyle güncellenerek yatırım komitesi üyelerine ihraç belgesinde yer verileceği ifade edilmiştir.

Ayrıca, aynı başlık altında düzenlenen 5.7.1 maddesindeki "*Arsa Kapısı*" ifadesi "*Çeşme*" olarak revize edilmiştir.

5. "Fon'un Gayrimenkul Yatırımı Portföyüne İlişkin Yönetim Stratejisi" başlıklı 8.1. maddesinde düzenlenen yatırım stratejisi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:
"Fon'un temel yatırım stratejisi; İzmir İli - Çeşme İlçesi başta olmak üzere, 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,

ALBARAKA
PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.



hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.”

6. “Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı bölümde fon portföyüne dahil edilebilecek işlemlere altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları eklenmiştir. İşbu sebeple 9.2. maddesi iç tüzükten çıkarılarak devamı madde numaraları revize edilmiştir.
7. “Portföy Değerinin Belirlenmesi Esasları ve Katılma Payı Fiyat Tespiti” başlıklı 10.7. maddesi kapsamında Fon birim pay değerinin ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve en az yılda bir kere olmak üzere hesaplanacağı hususu düzenlenmiştir.
8. Fon nezdinde oluşturulan pay gruplarına ilişkin düzenleme ve esasların belirlendiği “Portföy Değerinin Belirlenmesi Esasları ve Katılma Payı Fiyatının Tespiti” başlıklı 10.9. maddesi iç tüzük metninden çıkarılmıştır ve devamı maddelerin numaraları yenilenmiştir.
9. “Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesi İle Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri” başlıklı 11.7. maddesi kapsamında komisyona ilişkin düzenlenen esaslar revize edilerek katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacağı hususu belirlenmiştir.

İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU:

1. Fon unvanında yapılan değişiklik sebebiyle ihraç belgesi başlığı Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme 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. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak değiştirilmiştir.
5. Portföy yöneticiliği görevi sona eren Avşar Radi Sungurlu ilgili maddede yer alan portföy yöneticileri arasından çıkarılmıştır.
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 Komitesine İlişkin Bilgi” başlığı kapsamında yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - Yatırım Komitesi toplanma ve karar nisabına ilişkin olarak Yatırım komitesinin daimi üyelerin en az ikisinin katılımı ve üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanacağı, daimi üyelerin en az

ALBARAKA
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



ikisinin ve Kurucu tarafından atanan diğer üyelerin en az birinin olumlu görüşü olması şartıyla toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alacağı hususu düzenlenmiştir.

- Daha evvel PNT Gayrimenkul İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. tarafından belirlenen diğer iki üyenin, Kurucu tarafından belirlenmesi hususu düzenlenmiştir.
- İlgili bölümün dördüncü paragrafı "Kurucu tarafından belirlenen yatırım komitesinin diğer iki üyesi Kurucu tarafından her zaman değiştirilebilir." şeklinde revize edilmiştir.
- Yatırım komitesi üyeliğine Alev Ulviye Ergen ve Mohamed Sıam'ın yerine Kurucu tarafından Oğuzhan Şahinkaya ve Ali Serhan Şahinkaya atanmıştır.

8. "Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar" başlığının ilk paragrafında düzenlenen temel yatırım stratejisi aşağıdaki şekilde revize edilmiştir:

"Fon'un temel yatırım stratejisi; İzmir İli – Çeşme İlçesi başta olmak üzere, 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."

9. Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" başlığı çerçevesinde yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- Fon portföyünde bulunan gayrimenkullere üst hakkı tesis edilmesiyle ilgili olarak 10. Madde ihraç belgesine eklenmiştir.
- Portföyde yer alan arsa arazi dışındaki kullanıma hazır gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine intifa hakkı tesis edilebileceğine dair 11. madde düzenlemesi ihraç belgesine eklenmiştir.
- Fon portföyüne dahil edilebilecek işlemler kapsamına 10. Madde olarak altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları eklenmiştir. İşbu sebeple 9.2. maddesi ihraç belgesinden çıkarılmıştır.

10. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" başlığı çerçevesinde düzenlenen pay grupları ve pay gruplarına ilişkin düzenlemeler çıkarılarak pay grubu ayırımı kaldırılmıştır. Devamı bölümlerde de revizeler değişikliğe uygun olarak yapılmıştır.

Aynı bölüme aşağıdaki düzenleme eklenmiştir:

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

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

11. "Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar" başlığı kapsamında Fon'un yönetim ücreti aşağıdaki şekilde revize edilmiştir:

ALBARAKA
PORTFÖY Y
İMMA S. D. 19



“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 toplamı üzerinden aşağıdaki şekilde revize edilerek ilgili dilimlere ayrı ayrı uygulanacaktır:

- Fon aktif toplamı 0-100.000.000-TL arasında olması durumunda yıllık %1+BSMV
- 100.000.000 TL üzeri olması durumunda yıllık %0,50+BSMV olarak Fon’dan tahsil edilecektir.

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

Yukarıdaki değerler her yıl TÜİK tarafından açıklanan TÜFE Endeksi’ndeki değişim oranına göre her yılın başında bir önceki yılın Aralık ayına ilişkin TÜFE oranına göre güncellenecektir. Fon yönetim ücreti, ilk pay ihracını takip eden çeyrek dönem sonrasında hak kazanacak olup ödeme de fonda oluşan nakit değerlerden karşılanacaktır. Fonun masraflarını karşılamak üzere fonda daimi suretle nakit bakiye bulundurulması şarttır.”

12. Pay gruplarına ilişkin düzenlemeler Fon kapsamından kaldırıldığından “Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar” başlığı altında yer alan “*Oluşturulan farklı pay grupları için farklı Yönetim Ücreti uygulanmaz.*” ifadesi çıkarılmıştır.

Ayrıca aynı başlığın “n)” ve “s)” maddelerindeki düzenlemeler aynı olduğundan “s)” maddesi çıkarılmıştır.

13. “Fon’a Katılma ve Fon’dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” başlığı çerçevesinde yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- Bölümün 1. maddesinde yer alan pay grupları ve pay gruplarına ilişkin ifadeler çıkarılmıştır. Fon’da bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000- TL olarak belirlenmiştir.
- Fon nezdinde pay gruplarına ilişkin düzenlemelerin kaldırılması nedeniyle 2.1 Maddesi aşağıdaki şekilde revize edilmiştir:

“Bu ihraç belgesinde belirtilen; Fon katılma payı satış başlangıç tarihinde alım talimatları nominal değer üzerinden gerçekleştirilir. Bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL olmak üzere aynı gün içerisinde gerçekleştirilir.”

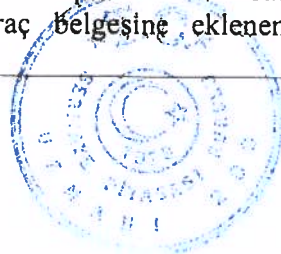
- Bölümün 3. Maddesinde bulunan “*altışar ve altı*” ifadelerinin tamamı “*üçer ve üç*” olarak revize edilmiştir.
- Bölümün 3.1. maddesi kaldırılarak yerine aşağıdaki düzenlemeler eklenmiş olup devamı madde numaraları revize edilmiştir:

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

3.2.Kurucu pay geri alımı kararı alması halinde, kararını ve geri alım için ayrılan toplam tutarı en geç üçer aylık dönemlerin son gününden 3 işgünü önce yatırımcılara bildirir. Paylarını iade etmek isteyen yatırımcılar, en geç üç aylık dönemin son gününe kadar satım talimatlarını Kurucu’ya iletir.”

Ayrıca, ilgili bölümün, işbu tadilden önceki, 3.2. maddesinde düzenlenen satım talimatları ihbar dönemi, pay fiyatı hesaplama, pay fiyatının açıklanma ve satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri yeniden belirlenmiştir. İhraç belgesine eklenen ilgili tarihlerin belirlendiği tablo aşağıdaki gibidir:

ALBARAKA
3.2.1.1. YÖNETİMİ



Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak 28/29 Şubat	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 12. işgünü
01 Nisan 31 Mayıs	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 12. işgünü
01 Temmuz 31 Ağustos	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 12. işgünü
01 Ekim 30 Kasım	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 12. işgünü

- İlgili bölümün 3.5. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:
"3.6. Pay satım talimatları nedeniyle yatırımcılara ödenmesi gereken toplam tutar 3.1. ve 3.2. maddeleri uyarınca Kurucu tarafından belirlenen ve yatırımcılara bildirilen geri alım için ayrılan toplam tutardan fazla olursa, Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamayabilir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır."
- Bölümün, işbu tadilden önceki, 3.7. maddesinde komisyona ilişkin belirlenen esaslar değiştirilerek katılma paylarının Fon'a iadesinde çıkış komisyonu uygulanmayacağı hususu belirlenmiştir.
- 14. "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" başlığının 1.1. maddesinde düzenlenen nakit kar payı dağıtımı hususunda tutar sınırlaması kaldırılmıştır.
- 15. "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" başlığının 1.3. maddesinde bulunan "altışar aylık" ifadesi "üçer aylık" şeklinde revize edilmiştir. Aynı başlığın B. Maddesinde katılma sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyeceği düzenlenmiştir.
- 16. "Fon Toplam Gider Oranı" başlıklı bölüm güncellenerek ihraç belgesindeki düzenlemelere uyumlu hale getirilmiştir
- 17. "Katılma Paylarının Satışı ve Fon'a İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi" başlıklı bölümde düzenlenen komisyona ilişkin esaslar değiştirilerek Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacağı hususu belirlenmiştir.

ALBARAKA
PORTEFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

