

ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ARSA KAPISI KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İÇ TÜZÜK DEĞİŞİKLİKLERİ

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu iç tüzüğünün Başlık ile 1.1., 1.2., 2.1., 5.2., 5.7., 8.1., 9.1., 9.2., 10.7., 10.9. ve 11.7. maddeleri Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 13 / 03 / 2023 tarih ve E-12233903 - 315.04 - 34509 sayılı izin doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Değişiklikler 02 / 05 / 2023 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanacaktır.

ESKİ ŞEKİL

BAŞLIK - ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ARSA KAPISI KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

YENİ ŞEKİL

BAŞLIK - ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

ESKİ ŞEKİL

1.1. Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre, **uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak** gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

YENİ ŞEKİL

1.1. Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre, **uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak** gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Daha sonra, fonun unvanı **Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu** olarak değiştirilmiştir.



ESKİ ŞEKİL

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- ç) Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",

YENİ ŞEKİL

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- ç) *Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu* "FON",

ESKİ ŞEKİL:

2.1. Fon'un adı; Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.

Fon'un yönetim adresi; Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye İstanbul'dur.

YENİ ŞEKİL:

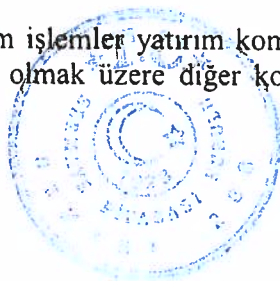
2.1. Fon'un adı; *Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu*'dur.

Fon'un yönetim adresi; Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye İstanbul'dur.

ESKİ ŞEKİL:

5.2. Fon nezdinde beş kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur. 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. Yatırım komitesinin diğer iki üyesi PNT'nin belirlediği kişilerden oluşur.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili tüm işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Fonun menkul kıymet yatırımları da dahil olmak üzere diğer konularda alacağı



kararlarda yatırım komitesi tavsiyede bulunabilir. Yatırım Komitesi asgari olarak dört üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıda hazır bulunanların oybirliği ile karar alır (şu kadar ki kararın alınabilmesi için PNT'nin belirlediği komite üyelerinden en az birinin olumlu kararı şarttır).

PNT Tebliğ'de belirtilen asgari üyeler haricindeki diğer yatırım komitesi üyelerinin değiştirilmesini Kurucu'dan her zaman talep edebilir. Böyle bir talep olması durumunda PNT Kurucuya Yatırım komitesi için yeni kişiler bildirir.

YENİ ŞEKİL:

5.2. . Kurucu'nun; dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Tebliğ'de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul alım satım işi haricinde 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.

Yatırım komitesi üyeleri ihraç belgesinde belirlenir. Yatırım komitesi, daimi üyelerin en az ikisinin katılımı ve üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır ve daimi üyelerin en az ikisinin ve Kurucu tarafından atanan diğer üyelerin 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.

ESKİ ŞEKİL

5.7. Kurucu/Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

5.7.1. Kurucu, Yönetici ve Yatırım komitesi Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun işletilmesinde ve fonun yönetimine ilişkin her türlü işlemlerinde, uluslararası katılım finans ilkelere uygun hareket etmek durumundadır.

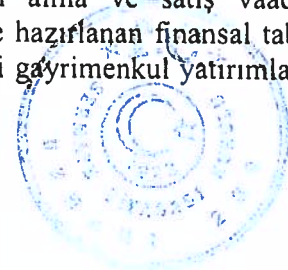
YENİ ŞEKİL:

5.7. Kurucu/Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

5.7.1. Kurucu, Yönetici ve Yatırım komitesi *Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu*'nun işletilmesinde ve fonun yönetimine ilişkin her türlü işlemlerinde, uluslararası katılım finans ilkelere uygun hareket etmek durumundadır.

ESKİ ŞEKİL:

8.1 Fon'un temel yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %51'i oranında arsa, arazi ve tarla yatırımı yapmaktır. Fon ayrıca 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.

YENİ ŞEKİL:

8.1. 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.

ESKİ ŞEKİL:

9.1. Aşağıdaki varlık ve işlemler katılım finans ilkelerine uygun olması kaydıyla fon portföyüne dahil edilebilir.

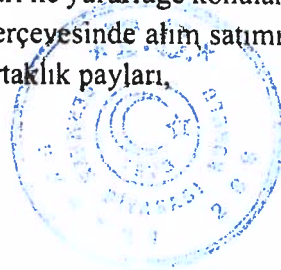
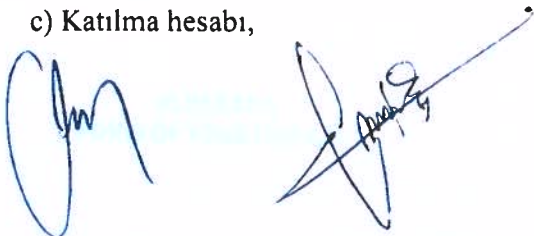
- a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları,
- b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım 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,
- e) Kira sertifikaları
- f) Faizsiz finans ilkelerine uygun varantlar ve sertifikalar,
- g) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- ğ) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
- h) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

YENİ ŞEKİL:

MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:

9.1. Aşağıdaki varlık ve işlemler katılım finans ilkelerine uygun olması kaydıyla 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,
- ğ) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
- h) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,**
- ı) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

ESKİ ŞEKİL

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

YENİ ŞEKİL

9.2. Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

ESKİ ŞEKİL:

10.7. Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve en az yılda dört kere olmak üzere hesaplanır.

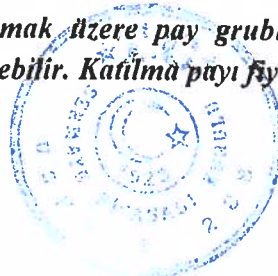
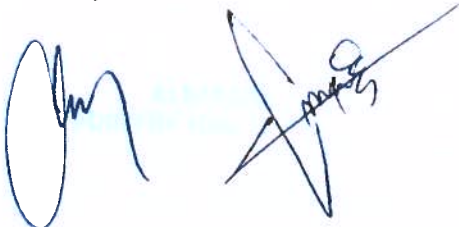
Ayrıca, yukarıda yer verilen dönemler dışında, Fon portföyüne dahil edilecek gayrimenkul yatırımlarında, fon değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde, fona yeni yatırımcı kabul edilmesinde, fondan çıkış gibi durumlarda Fon Yönetim Kurulu'nca fon birim pay değeri hesaplanmasına ve yeni fon katılma payı ihracına karar verilebilir.

YENİ ŞEKİL:

10.7. Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve en az yılda bir kere olmak üzere hesaplanır.

ESKİ ŞEKİL

10.9. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere ve 6/4/2010 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle -Amerikan doları üzerinden de gerçekleştirilebilir. Katılma payı fiyatı bağlı olduğu



pay grubuna göre TL ve Amerikan doları cinsinden açıklanır. Pay gruplarına ilişkin esaslara ihraç belgesinde yer verilmektedir.

YENİ ŞEKİL:

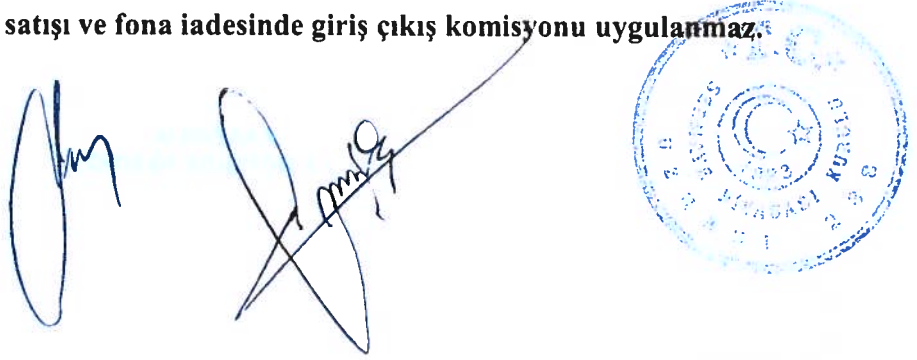
10.9. İlgili madde iç tüzük metninden çıkarılmıştır.

ESKİ ŞEKİL:

11.7. Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanabilir. Elde edilecek komisyon tutarı Fon'a gelir olarak kaydedilir. İhraç belgesinde açıklanan farklı pay gruplarına ilişkin katılma paylarının satışı ve fona iadesinde farklı giriş çıkış komisyonu uygulanabilir. Ancak kurucu ya da kurucunun yönettiği diğer fonların katılma payı işlemlerinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz. Fon tasfiye sürecinin sonundaki katılma payı iadesinde satış komisyonu uygulanmaz. Emeklilik Yatırım Fonlarının Kuruluş ve Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmelik'e tabi emeklilik yatırım fonlarına giriş/çıkış komisyonu uygulanmaz.

YENİ ŞEKİL:

11.7. Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

The image shows two handwritten signatures in blue ink. To the right of the signatures is a circular blue stamp. The stamp contains the text 'T.C. HAZINELER VE MENKUL DEĞERLER BAKANLIĞI' (Ministry of Treasury and Finance) around the perimeter and 'MÜHÜR' (Seal) in the center.