

LOGOS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU "LOGOS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU" NUN KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

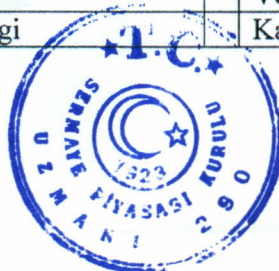
İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

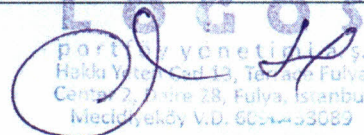
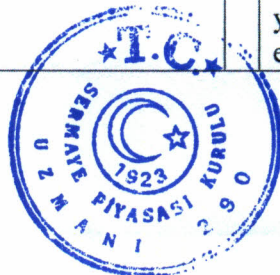
Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	: Logos Portföy Yönetimi A.Ş. Hakkı Yeten Cad. No:13, Terrace Fulya Center 2 D:28 Fulya, Şişli, İstanbul, 34349
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	: 13.02.2017 tarih ve 2017/02 sayılı Şirket Yönetim Kurulu kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	: Logos Portföy Yönetimi A.Ş. Hakkı Yeten Cad. No:13, Terrace Fulya Center 2 D:28 Fulya, Şişli, İstanbul, 34349 Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Esentepe Mah.Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası, No:215, Kat:6-7 Şişli, İstanbul, 34394
Satış Yöntemi	: Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	: Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	: Logos Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	: Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	: 5 yıl
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	: Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Esentepe Mah.Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası, No:215, Kat:6-7 Şişli, İstanbul, 34394
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	: Gayrimenkul yatırımları haricindeki para ve sermaye piyasası araçların yönetimi: Kamil Melih Önder - Portföy Yöneticisi Türev Araçlar Lisansı / Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Sevgi Uzunkavaklı - Portföy Yöneticisi Türev Araçlar Lisansı / Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisans / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	: Kamil Melih Önder - Yönetim Kurulu Başkanı Ayşe Moroz - Yönetim Kurulu Üyesi Vedia Ayla Heyfegil - Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	: Kamil Melih Önder - Genel Müdür

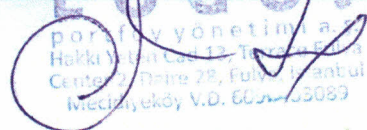


	Vedia Ayla Heyfegil – Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip) Nahit Zincirli – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon'un yatırım stratejisi, fon portföyüne değer artışı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaad etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Yerli ve/veya yabancı gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır. Fon'un yatırım stratejisi kapsamında alım satım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir. Temel yatırımkriterlerine aşağıda yer verilmektedir: a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerin gelecekteki potansiyeli, b) Gayrimenkullerin satış kabiliyetlerinin yüksek olması c) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olup olması, d) İlgili gayrimenkul tiplerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti, e) Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli. Fon portföyüne Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra global hisse senedi piyasalarında işlem gören yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş borçlanma araçları ile kira sertifikaları alınabilir. Yurtdışında ihraç edilen borçlanma araçlarının ve kira sertifikalarının, 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 fonun fiyat açıklama dönemlerinde II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür.



GYF-İHRAÇ BELGESİ

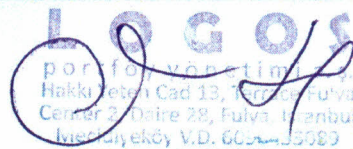
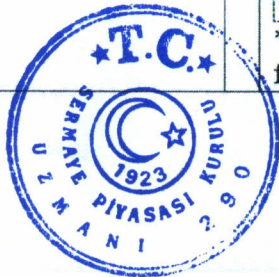
	Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz. Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.



Fon portföyünde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Varlık ve İşlem Türü	Asgari	Azami
Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar*	0	100
Gayrimenkul sertifikaları*	0	100
Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları*	0	100
Diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları*	0	100
Kamu dış borçlanma araçları (eurobond)	0	20
Kamu ve veya/özel sektör borçlanma araçları	0	20
Varlığa dayalı/varlık teminatlı menkul kıymetler	0	20
Aktif toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları*	0	20
Ortaklık payları	0	20
İpoteğe dayalı/ipotek teminatlı menkul kıymetler	0	20
Kira sertifikası	0	20
Gelir ortaklığı senetleri	0	20
Gelire endeksli senetler	0	20
Repo işlemleri	0	10
Ters repo işlemleri	0	20
Takasbank para piyasası işlemleri	0	20
Menkul kıymet yatırım fonu katılma payları, borsa yatırım fonu katılma payları	0	20
Yapılandırılmış yatırım araçları	0	10
Mevduat/katılma hesapları (TL ve döviz)	0	10
Varant ve sertifikalar	0	10

*Ancak her durumda bu varlıkların toplamının fon toplam değerine oranı asgari %80 olacaktır.



Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değeri en az 10.000.000 (onmilyon) TL büyüklüğe ulaşacak ve katılma payı sahiplerinden toplanan paralar III-52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilecektir.

Kurucu ve Yönetici Fon adına;

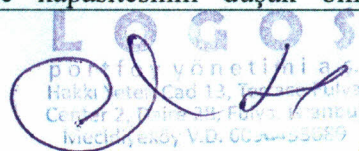
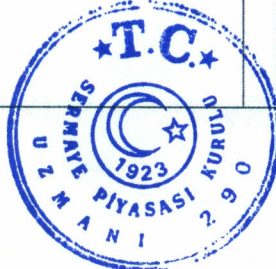
- a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez.
- b. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- 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. Ancak üzerinde takyidat bulunan gayrimenkullerin edinimine ilişkin Tebliğ'in 18/-c hükmü saklıdır.
- e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- f. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

Finansman riski:

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama ihtimalidir. Yatırımlara ilişkin finanse edebilme kapasitesinin düşük olması halinde



oluşacaktır.

Likidite riski:

Fon varlıklarını makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevirme zorluğu olarak ifade edilebilmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımının nakde dönüştürülürken zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır.

Faiz oranı riski:

Fon portföylerinde yer alan Türk Lirası ve yabancı para cinsi tanımlı faize duyarlı finansal varlıkların ilgili faiz oranlarındaki olası hareketler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

Kur riski:

Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade eder.

Piyasa riski:

Gayrimenkul piyasası, faiz, kur, hisse senedi ve benzeri etkenlerde meydana gelebilecek değişimler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin artması sonucunda zarar oluşması olasılığıdır.

Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski:

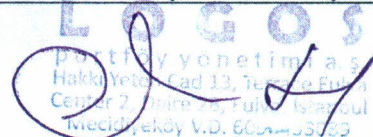
Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

Yoğunlaşma Riski:

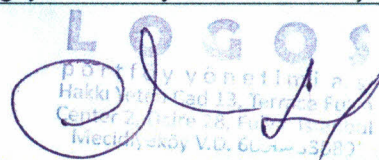
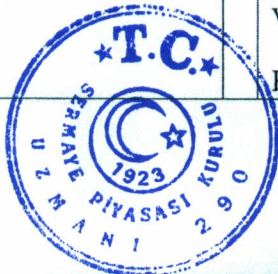
Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

Karşı Taraf Riski:

Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı fonun karşılaştığı zarar



	olasılığını ifade etmektedir. Yasal Riskler: Fon'un satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir. Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Türev ürünlerin yarattığı kaldıraç dolayısıyla oluşan risktir. Kaldıraç oranı arttıkça risklilik artacaktır. Türev araçlar fon portföyünde sadece koruma amaçlı yer alacaktır. Değerleme Riski: Değerleme riski, portföyde yer alan gayrimenkullerin değerinin değişmesine sebep olan durumların gerçekleşmesi halinde tebliğde yer alan portföy sınırlamalarının sağlanmama durumunu ifade etmektedir. İhraççı Riski: Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık v.b.) İlişkin Bilgi	: Fon hizmetleri, risk yönetimi hizmeti ve portföy saklama hizmeti Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den, mali tabloların bağımsız denetimi hizmeti ise bağımsız denetim kuruluşundan alınır. Fon portföyündeki varlıkların değerlemesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirleyecek ve kararın bir örneğini Kurula gönderecektir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Değerleme hizmeti alınacak kuruluşun seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda



	yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir. a) Fon'un portföyüne, yatırım stratejisine uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi ve portföyün geliştirilmesi, b) Süreçlerin hukuki, mali ve vergisel durumlarının tespiti ve yönetimi, c) Portföye alınan gayrimenkullerin satılması ve/veya kiraya verilmesi ve bu mülklerin yönetimi.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	Fon birim pay fiyatı yıl sonu itibariyle hesaplanır ve yıl sonunu takip eden 10.ışgününde ilan edilir. Ayrıca fon süresi bitmeden önce Kurucu yatırımcıların Fon'a iade talebini kabul etme kararı alırsa, bu hususun Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) sayfasında açıklanmasını müteakip 10. iş günü itibariyle fon birim fiyatı hesaplanır ve yine KAP açıklamasını müteakip 20. iş günü ilan edilir. Fona katılma ve iade şekline ilişkin bilgilere "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.
Fon Portföyde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	Fon portföyünde gayrimenkul yatırımları haricinde bulunan para ve sermaye piyasası varlıkları, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük değeri değerlendirilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon'da yer alan gayrimenkuller için yılsonu itibariyle değer tespiti yaptırılır. Diğer taraftan her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir. Portföyde yer alan ve Fon'un hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer



LOGOS
Portföy Yönetimi A.Ş.
Halikar Yolu Cad. 33, Teraççe Fulya
Kat: 2, Daire: 22, Fulya, Beşiktaş
İstanbul / T.C. 34399

	tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerleme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. Fon portföyünde yer alan diğer varlıkların, değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonlarının Finansal Raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. 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, değerlendirme esaslarının tespiti hususunda Kurucunun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurula ve Portföy Saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	: Kurucu, Fon'un yönetimi ve temsili ile diğer hizmetleri karşılığı olarak her ay sonu açıklanan fon toplam değerinin %0,0875'i (yıllık olarak %1.05) tutarındaki yönetim ücretini aysonunu müteakip iş günü fondan tahsil eder. Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. Portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fonun toplam değerine oranının üst sınırı yıllık olarak %6 (altı)'dır. - Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, - Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, - Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler, - Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, - Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, - Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur



portföy yönetimi a.ş.
Hakkı Yeten Cad 13, Terceme Fuarı
Center 2, Daire 38 - Fulya - Beşiktaş
İstanbul, Türkiye V.B. 0655003

Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

Fona katılmaya ilişkin esaslar:

Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve kaydi değer olarak tutulur. Fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez.

Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

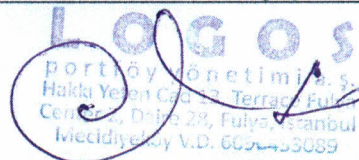
Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar:

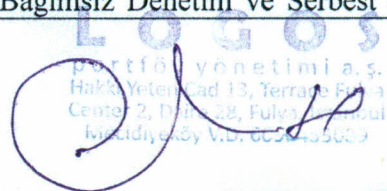
Kurucu, Fon süresi bitmeden önce katılma paylarının Fon'a iadesini kabul etmeyecektir. Şu kadar ki Kurucu, Fon'un likitidite durumunun uygun olması ve yatırımcıların tümünün bilgilendirilmesi kaydıyla, kendi belirleyeceği zamanlarda, her bir yatırımcı için o yatırımcının yatırım meblağının Kurucu'nun bütün katılma payı sahipleri için belirleyeceği aynı oranda Fon'a iade talebini kabul edebilir.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

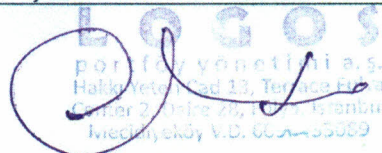
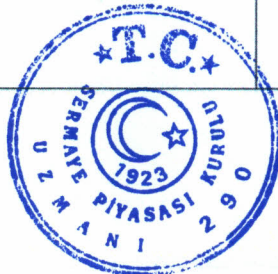
Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına



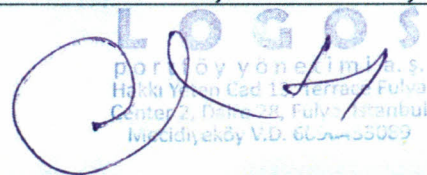
	yatırımcıların tümünün bilgilendirilmesi ve likitidite durumunun uygun olması kaydıyla, Kurucu'nun belirleyeceği zamanlarda ve her bir yatırımcı için o yatırımcının yatırım tutarının Kurucu'nun bütün katılma payı sahipleri için belirleyeceği aynı oranda Fon'a iade talebini kabul edebilecektir. Kurucu, iade talebini kabul edebileceği ve yatırımcıların talep edebileceği azami iade miktarı (her bir yatırımcının toplam yatırımına oranı olarak) hususunu Şirket'in KAP sayfasında yatırımcılara bildirir. Ayrıca yatırımcılara 7 iş günü içerisinde yazılı bilgilendirme yapılır. Yatırımcıların KAP'ta yapılan açıklamayı müteakip 15.ış günü 17:00'a kadar katılma payı satım talimatlarını vermiş olmaları gerekmektedir. Yatırımcıların verdikleri katılma payı satım talimatları, KAP'ta yapılan açıklamayı müteakip 10.ış gününde hesaplanan ve yine KAP açıklamasını müteakip 20.ış günü ilan edilen fiyat raporu üzerinden yerine getirilir. Alım Satım Talimatı İptal Esasları: Talep toplama döneminde yatırımcılar tarafından iletilen alım talepleri talep toplama süresinin son günü saat 12:00'a kadar yatırımcı tarafından iptal edilebilecektir. Katılma payı satım talimatları da satım taleplerinin verilebileceği en son iş günü saat 12:00'a kadar yatırımcı tarafından iptal edilebilecektir. Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile Kurucu merkez adresine iletilmelidir.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir. Fona ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün içinde Kurula gönderilir. Altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi http://www.logosportfoy.com adresinde de duyurulacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	Aday Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci



Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	Mali Müşavirlik A.Ş. Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Diğer taraftan katılma payı sahiplerine fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu'nun kararıyla belirlenen tarihlerde yatırımcıların tümünün bilgilendirilmesi kaydıyla, yatırımcılara kar dağıtımı yapılabilir. Kurucu, Yönetim Kurulu Kararı ile kar payı dağıtımı yapılmasına karar verdiğinde, bu hususu Şirket'in KAP sayfasında yatırımcılara bildirir. Ayrıca yatırımcılara 7 iş günü içerisinde yazılı bilgilendirme yapılır. Yatırımcılara kar payları KAP'ta yapılan açıklamayı müteakip 20.ış gününde ödenir. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar Kurucu tarafından fon süresi sonunda, münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden (yatırımcı getiri matrahı) hesaplanacak performans ücreti, katılma payı sahiplerinden tahsil edilecektir. Performans ücreti, herbir yatırımcı için o yatırımcının fona katılımından fon süresi sonuna kadarki sürede o yatırımcının payına düşen yatırımcı getiri matrahının, TCMB Amerikan Doları döviz alış kuru dikkate alınarak hesaplanan Amerikan Doları bazındaki yıllık bileşik %8 getiriyi aşan kısmının %20'si olarak hesaplanacaktır. Fon süresi sonunda yatırımcılara, belirlenen performans ücreti kesintisi yapıldıktan sonra ödeme yapılacaktır. Performans ücreti hesaplamalarına ilişkin örnek ekte yer almaktadır.
Fon Toplam Gider Oranı(Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)	Fon toplam gider oranının üst sınırı yıllık %6'dır. Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a iade edilmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade



	edilir.
	Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler fon malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	Fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi kullanabilirler. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurula ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	Fon, türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Logos Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	Kurucunun resmi internet sitesi http://www.logosportfoy.com adresinde de duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	Fon süresi bitmeden önce katılma paylarının Fon'a iadesi kabul edilmemesine rağmen Kurucu, yatırımcıların tümünün bilgilendirilmesi ve likidite durumunun uygun olması kaydıyla katılma paylarını nakde dönüştürülebilmektedir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	Kurucu tarafından, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen esaslara göre gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içerecek şekilde bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. Kurucu, ayrıca risk yönetim sistemi hizmetini Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nden almaktadır. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir.



Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulmuştur. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Yönetilen portföye ilişkin risk limitleri ve bunların aşılp aşılmadığı hangi periyodlar ile gözden geçirileceği kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenmiştir.

Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir.

Piyasa Riski Ölçümü:

Fon portföyünde yer alan tüm varlıklar için piyasa riski ölçümü aylık sıklıkla Risk Yönetimi Birimi tarafından yapılmaktadır.

Stres testi uygulaması ile geçmişte gerçekleşen kriz döneminin günümüzde yaşanması halinde portföyde oluşabilecek değişiklikler değerlendirilmektedir. Senaryo analizi ile geçmişte oluşan en kötü kayıpların gerçekleşmesi halinde oluşacak durum değerlendirilmektedir. Bu kapsamda portföyde yer alan tüm varlıklar göz önünde bulundurularak gerekli hesaplamalar yapılmaktadır.

Gayrimenkul fiyatları için gayrimenkul veri sağlayıcı firmanın verileri kullanılmaktadır. İlave olarak değerlendirme kuruluşları tarafından periyodik olarak gayrimenkul değerlemesi yapılacaktır.

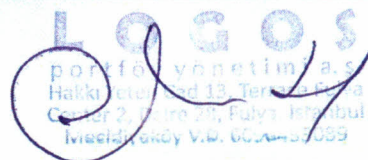
Kaldıraç Riski Ölçümü:

Fon portföyünde koruma amacını aşan türev işlemi yapılamamaktadır. Türev araçlar sebebiyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamamaktadır. Limite uyum ilgili birim tarafından kontrol edilmektedir.

Likidite Riski Ölçümü:

Likidite riski ölçülmesinde kontrol edilen değer karşılama oranıdır.

Karşılama oranı portföyde yer alan likit ve likiditesi yüksek varlıklar ile gayrimenkullerden sağlanan nakit girişler göz önünde bulundurulduğunda, bu kaynakların farklı koşullar altında fon portföyünden doğan yükümlülükleri ve fon çıkışlarını karşılayabilirliği



ölçülmektedir.

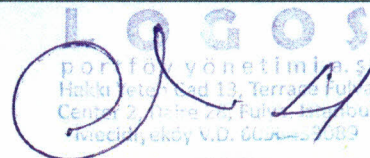
Likidite riskine ilişkin olarak portföyde yer alan varlıklar yüksek kaliteli varlıklar, satılabilir menkuller ve teminata bulunan varlıklar kırılımında dağılımları kontrol edilmektedir. Yüksek kaliteli varlıklar, likit varlıklarla likiditesi yüksek olup, piyasadaki likidite sıkışıklığından fazla etkilenmeyecek varlıkları ifade etmektedir. Satılabilir varlıklar ise olumsuz piyasa koşullarından etkilenebilecek varlıklardır. Fon portföyündeki borçların vadesi geldiğinde ve fon tasfiyesi gerçekleşeceği dönemde varlık dağılımının yüksek kaliteli varlıklarda yoğunlaşması beklenmektedir.

Nakit giriş ve çıkışlarda, sağlanan kaynaklarla ve borçlarda vade ve kur uyumu/uyumsuzluğu kontrol edilmektedir. Bu uyum sağlanarak kur riski ve faiz riski dolayısıyla varlık değerlerinde, nakit ve borç tutarlarda gerçekleşebilecek değişimler sebebiyle oluşabilecek karşılamama miktarının en aza indirilmesi amaçlanmaktadır.

Gayrimenkullere ilişkin gayrimenkullün tipi, bulunduğu bölgeye bağlı olarak elden çıkartılma süresi ve doluluk oranlarına ilişkin veriler gayrimenkul verisi sağlayıcı firmadan temin edilmektedir.

Likidite riski hesaplaması 2 farklı senaryo için ölçülmektedir:

- i) Normal koşullar
 - ii) Stresli piyasa koşulları
- i) Normal piyasa koşulları altında, portföyde bulunan kısa sürede satılabilir varlıkların elden çıkartılmasında değer kaybına uğramayacağı ve kredi ödemelerinden doğan borçların değişken olması halinde bu yükümlülükte artışın olmayacağı koşullar içermektedir. Bu senaryoda karşılama oranının 1'in üzerinde olması gerekmektedir.
 - ii) Stresli piyasa koşulları senaryosunda geçmiş dönemlerde gerçekleşen hem piyasa piyasa koşulları ve hem de piyasadaki likidite değerlendirildiğinde yaşanan olumsuzlukların günümüzde gerçekleşmesi durumu değerlendirilir. Bu dönemde elde tutulan likit ve likiditesi



yüksek varlıkların etkilenme düzeyi nispi olarak çok daha düşük olacaktır fakat piyasa likiditesi sebebiyle portföyde yer alan satılabilir varlıkların değerinde yaşanan düşüş ve kredi yükümlülük tutarında faizlerden kaynaklanan olası artış göz önünde bulundurulmaktadır. Bu koşullarda fon tasfiye olduğunda karşılama oranının ne düzeyde gerçekleşeceği ölçülmektedir. Likidite sıkışıklığının oluşabileceği böyle bir dönemde gayrimenkullerin elden çıkartılma süresi ölçülmektedir ve elden çıkartılırken ne kadar kayıp ile elden çıkartılabileceği tahmin edilmektedir. Bu koşullar altında fon fiyatının ne düzeyde olacağı ve değişimi hesaplanmaktadır.

Finansman Riski Ölçümü:

Finansman riski ölçümü ile fonun yatırımlarından doğan nakit çıkışlarını finanse edebilmesi için yeterli kapasite varlığı kontrol edilmektedir.

Yatırımların fonlaması için kullanılabilecek likit ve likiditesi yüksek menkuller, talep toplamada fona girişlerden doğan varlıklar, gayrimenkullerden sağlanan nakit girişler ve borçlanma limitleri dahilinde alınabilecek kredi tutarı ile finansman sağlanamaması halinde finansman riski oluşmaktadır. Burada riskli durumun önüne geçilebilmesi için yükümlülüklerin kısa vadeli alacaklara oranının 1'in üzerine çıkmaması gerekmektedir.

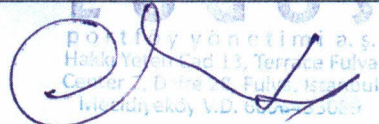
Finansman riskinin kontrol altında olması için finansman sağlayacak varlıklar, yatırımın getirdiği yükümlülükten az olmamalıdır.

Fonlama riski farklı senaryolar için değerlendirilmektedir. Piyasa koşullarında oluşabilecek olumsuzların riske etkisi ölçülmektedir.

Yatırımı finanse edebilme kapasitesine ilişkin kontrol edilen limite uyum periyodik olarak Risk Yönetimi Birimi tarafından izlenerek risk raporlarında yer alacaktır.

Finansman riski kapsamında fon portföyünde kullanılabilecek kredi tutarı ve likit varlıkların toplam değerine ilişkin raporda bilgi verilecektir.

Fon portföylerinde yer alan repo işlemine konu



olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilmektedir.

Fonlar, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanabilirler. Bu limite uyum kontrol edilerek ilgili birimlere bildirilmektedir.

Değerleme Riski

Fon toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınarak, finansal tablolarda yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i oranında olmalıdır. Söz konusu değerler, gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yetkili kurumlar tarafından yapılarak tespit edilecektir.

Likidite Riski

Karşılama oranı portföyde yer alan likit ve likiditesi yüksek varlıklar ile gayrimenkullerden sağlanan nakit girişler göz önünde bulundurulduğunda, bu kaynakların farklı koşullar altında fon portföyünden doğan yükümlülükleri ve fon çıkışlarını karşılayabilirliğini ölçmektedir.

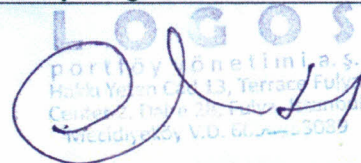
Likidite risk limiti normal koşullar altında karşılama oranının 1'in üzerinde olması beklenmektedir.

Finansman Riski

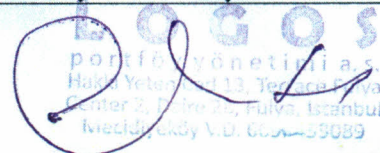
Yatırımların fonlaması için kullanılabilirlik likit ve likiditesi yüksek menkuller, talep toplamada fona girişlerden doğan varlıklar, gayrimenkullerden sağlanan nakit girişler ve borçlanma limitleri dahilinde alınabilecek kredi tutarı ile finansman sağlanamaması halinde finansman riski oluşmaktadır. Burada riskli durumun önüne geçilebilmesi için yükümlülüklerin kısa vadeli alacaklara oranının 1'in üzerine çıkmaması gerekmektedir.

Yoğunlaşma Riski

Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz. Yalnızca belirli bir gayrimenkule yatırım yapacak ya da belirli bir sektörde faaliyet gösterecek fonlar için bu



	sınırlama uygulanmaz. Karşı Taraf Riski Tek bir karşı taraftan olan ticari alacakların fon toplam değerine oranı kurum bazında %20 oranını aşamaz.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	: Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. İlk katılma payı satışının yapıldığı tarihin beşinci yıldönümünde veya mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde bu tarihte, Fon'un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye dönemi başlamadan önce Kurul'dan izin alınır. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren engeç iki yıl içinde tasfiye işlemleri tamamlanarak Fon sona erer. Kurucu uygun şartlar oluştuğu takdirde fon süresi sona ermeden fon içtüzüğünde ve ihraç belgesinde yapılacak değişikliklere Kurul'dan izin alarak erken tasfiye sürecini başlatabilir. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğça, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranın da dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay değeri açıklama tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir. Kurucunun faaliyet şartlarını kaybetmesi, mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflas etmesi, tasfiye edilmesi veya başka bir sebeple gayrimenkul yatırım fonu kurucusu olma yetkisini kaybetmesi durumunda,



	Kurul fonu uygun göreceği bir kuruluşa tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devredebilir. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde, fon içtüzüğünde ve bu ihraç belgesinde hüküm bulunmayan konularda, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	Fonun ve Fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden de ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı

Logos Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul
Yatırım Fonu'nun temsilcisi olan kurucu
Logos Portföy Yönetimi A.Ş.



KAMİL MELİH ÖNDER
Yönetim Kurulu Başkanı

BERRİN ÖNDER
Müfettiş

LOGOS
Portföy Yönetimi A.Ş.
Nispetiye Cad. 13, Topkapı Etiler
Kat: 2, Daire 28, Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 34070100000000000000

LOGOS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PERFORMANS ÜCRETİ HESAPLAMA ÖRNEĞİ

Yatırımcı	H
İLK TALEP	
Yatırımcı Pay Adedi	5,000
Toplam Fon Pay Adedi	100,000
Pay Fiyatı (TL)	100
Toplam Yatırım	500,000
Toplam İçindeki Payı	5.0%

1.YIL 1.ÇEYREK FAALİYETLERİ

Dönem Başı

Gayrimenkul Alımı	10,000,000
Yatırımcının Gayrimenkul Payı	500,000
Kira Gelirleri	175,000
Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	15,000

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	5.0%
Yatırımcının Payı (TL)	8,000

1.YIL 2.ÇEYREK FAALİYETLERİ

Dönem Başı

Kira Gelirleri	180,000
Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	15,000

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	5.0%
Yatırımcının Payı (TL)	8,250

1.YIL 3.ÇEYREK FAALİYETLERİ

3.YIL 3.ÇEYREK FAALİYETLERİ

Dönem Başı

Kira Gelirleri	195,000
Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	23,000

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı (TL)	8,505

3.YIL 4.ÇEYREK FAALİYETLERİ

Dönem Başı

Kira Gelirleri	198,000
Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	23,000

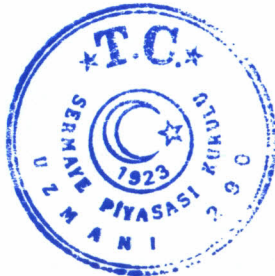
Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı (TL)	8,654

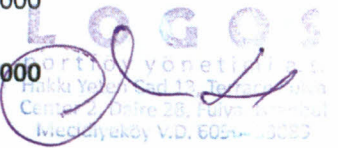
4.YIL 1.ÇEYREK FAALİYETLERİ

Dönem Başı

Kira Gelirleri	200,000
----------------	---------



Dönem Başı		Gayrimenkul Değer Artışı	350,000
Kira Gelirleri	180,000	Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	23,000
Gayrimenkul Değer Artışı	-		
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	16,000	Net Gayrimenkul Gelirleri	177,000
Net Gayrimenkul Gelirleri	164,000	Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı	5.0%	Yatırımcının Payı (TL)	8,753
Yatırımcının Payı (TL)	8,200		
1.YIL 4.ÇEYREK FAALİYETLERİ		4.YIL 2.ÇEYREK FAALİYETLERİ	
Dönem Başı		Dönem Başı	
Kira Gelirleri		Kira Gelirleri	202,000
Gayrimenkul Değer Artışı		Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	185,000	Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	23,000
	-		
	16,000	Net Gayrimenkul Gelirleri	179,000
Net Gayrimenkul Gelirleri	169,000	Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı	5.0%	Yatırımcının Payı (TL)	8,852
Yatırımcının Payı (TL)	8,450		
2.YIL 1.ÇEYREK FAALİYETLERİ		4.YIL 3.ÇEYREK FAALİYETLERİ	
Dönem Başı		Dönem Başı	
Kira Gelirleri		Kira Gelirleri	204,000
Gayrimenkul Değer Artışı	185,000	Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	325,000	Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	24,000
	16,000		
Net Gayrimenkul Gelirleri	169,000	Net Gayrimenkul Gelirleri	180,000
Yatırımcının Payı	5.0%	Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı (TL)	8,450	Yatırımcının Payı (TL)	8,901
2.YIL 2.ÇEYREK FAALİYETLERİ		4.YIL 4.ÇEYREK FAALİYETLERİ	
Dönem Başı		Dönem Başı	
Kira Gelirleri		Kira Gelirleri	206,000
Gayrimenkul Değer Artışı	185,000	Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	150,000	Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	24,000
	16,000		
Net Gayrimenkul Gelirleri	182,000	Net Gayrimenkul Gelirleri	182,000



Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	5.0%
Yatırımcının Payı (TL)	8,450
Fon Satışı (Adet)	500
Kalan Toplam Pay Adedi	91,000
Yatırımcının Kalan Pay (Adet)	4,500
Yatırımcının Kalan Pay (%)	4.9%
Fon Satış Miktarına Tekabül Eden GM Tutarı	5,755

2.YIL 3.ÇEYREK FAALİYETLERİ**Dönem Başı**

Kira Gelirleri	190,000
Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	18,000

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı (TL)	8,505

2.YIL 4.ÇEYREK FAALİYETLERİ**Dönem Başı**

Kira Gelirleri	190,000
Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	20,000

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı (TL)	8,407

3.YIL 1.ÇEYREK FAALİYETLERİ**Dönem Başı**

Kira Gelirleri	190,000
Gayrimenkul Değer Artışı	300,000



Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı (TL)	9,000

5.YIL 1.ÇEYREK FAALİYETLERİ**Dönem Başı**

Kira Gelirleri	208,000
Gayrimenkul Değer Artışı	400,000
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	25,000

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı (TL)	9,049
Dağıtılan Temettü	180,000
Yatırımcın Temettü Payı	8,901

5.YIL 2.ÇEYREK FAALİYETLERİ**Dönem Başı**

Kira Gelirleri	210,000
Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	25,000

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı (TL)	9,148

5.YIL 3.ÇEYREK FAALİYETLERİ**Dönem Başı**

Kira Gelirleri	210,000
Gayrimenkul Değer Artışı	-
Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler	26,000

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı	4.9%
Yatırımcının Payı (TL)	9,099

184,000

4.9%

9,099

LOGOS
Portföy Yönetimi A.Ş.
Başlı Yatan Caddesi 12. Kat Kat: 12
Çarşı 2. Daire Kat: 2. Daire Kat: 2
Mecidiyeköy V.B. 6624-33083

Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı

Yatırımcının Payı (TL)

3.YIL 2.ÇEYREK FAALİYETLERİ

Dönem Başı

Kira Gelirleri

Gayrimenkul Değer Artışı

Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı

Yatırımcının Payı (TL)

Dağıtılan Temettü

Yatırımcının Temettü Payı

20,000

170,000

4.9%

8,407

192,000

-

23,000

169,000

4.9%

8,357

160,000

7,912

5.YIL 4.ÇEYREK FAALİYETLERİ

Dönem Başı

Kira Gelirleri

Gayrimenkul Değer Artışı

Gayrimenkul yatırımları ile ilgili giderler

Net Gayrimenkul Gelirleri

Yatırımcının Payı

Yatırımcının Payı (TL)

Gayrimenkul Satışı

Yatırımcının Gayrimenkul Satışı Payı

210,000

400,000

26,000

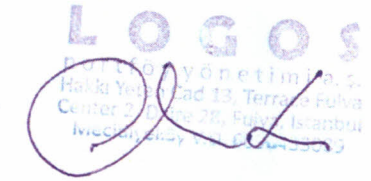
184,000

4.9%

9,099

14,000,000

692,308



2. Yıl 2. Çeyrekte Yapılan Fon Satışı Sonrası Gayrimenkul Yatırımının Yatırımcılar Arasında Dağılımı

Fon Satışına Esas Fiyatın Yer Aldığı Değerleme Tablosunda Gayrimenkul Yatırımının Değeri (TL):

10,475,000

Yatırımcı	Fon Satışı Öncesi Pay Sayısı	Fon Satışı Öncesi Pay Oranı	Satılan Pay Sayısı	Fon Satışı Sonrası Pay Sayısı	Fon Satışı Sonrası Pay Oranı	Gayrimenkul Yatırımı Satışı (TL)*
A	20,000	20.000%	2,000	18,000	19.780%	23,021.98
B	15,000	15.000%	1,500	13,500	14.835%	17,266.48
C	15,000	15.000%	1,500	13,500	14.835%	17,266.48
D	13,000	13.000%	1,300	11,700	12.857%	14,964.29
E	12,000	12.000%	1,200	10,800	11.868%	13,813.19
F	10,000	10.000%	-	10,000	10.989%	(103,598.90)
G	10,000	10.000%	1,000	9,000	9.890%	11,510.99
H	5,000	5.000%	500	4,500	4.945%	5,755.49
Toplam	100,000			91,000		

* Yatırımcıların fondaki paylarının düşmesi nedeniyle mevcut gayrimenkul yatırımındaki azalan payları satış (çıkış) olarak nitelendirilmiştir.

(H) Yatırımcısının Yatırım Hareketleri Özeti

Başlangıç	Yatırım (-) (500,000)	Satış (Çıkış) (+)	Gelir (+)	Net (500,000)	Kur**	ABD Doları Bazında	%8 Eşik Değer Oranından Primlendirme Faktörü	Primlendirilmiş Nakit Akışı
1 Q1			8,000	8,000	3.64	2,200	1.441	3,171
1 Q2			8,250	8,250	3.67	2,247	1.414	3,176
1 Q3			8,200	8,200	3.71	2,211	1.387	3,066
1 Q4			8,450	8,450	3.75	2,256	1.360	3,069
2 Q1			8,450	8,450	3.78	2,233	1.335	2,980
2 Q2		5,755	8,450	14,205	3.82	3,717	1.309	4,866
2 Q3			8,505	8,505	3.86	2,204	1.284	2,830
2 Q4			8,407	8,407	3.90	2,156	1.260	2,717
3 Q1			8,407	8,407	3.94	2,135	1.236	2,638
3 Q2			8,357	8,357	3.98	2,102	1.212	2,547
3 Q3			8,505	8,505	4.02	2,118	1.189	2,518
3 Q4			8,654	8,654	4.06	2,133	1.166	2,488
4 Q1			8,753	8,753	4.10	2,136	1.144	2,444
4 Q2			8,852	8,852	4.14	2,139	1.122	2,401
4 Q3			8,901	8,901	4.18	2,130	1.101	2,345
4 Q4			9,000	9,000	4.22	2,132	1.080	2,303
5 Q1			9,049	9,049	4.26	2,123	1.059	2,249
5 Q2			9,148	9,148	4.31	2,124	1.039	2,208
5 Q3			9,099	9,099	4.35	2,092	1.019	2,133
5 Q4	692,308		9,099	701,407	4.39	159,676	1.000	159,676

** Ortalama TCMB Amerikan Doları Döviz Alış Kuru



LOGO
portofolyo
Halkın Yatırım A.Ş.
Halkın Yatırım Cad 13, Terrace Fulva
Center 2 Katlı 28, Fulva, İstanbul
Mecidiyeköy Vn. 690-0000

Yatırım Nakit Akışlarının Bugünkü Değeri (ABD Doları)	7,752
Yatırım Nakit Akışlarının Bugünkü Değeri (TL)	34,054
Performans Ücreti	6,811
Eşik Değer	8.0%