

LOGOS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI:

1.1.Logos 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 paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Logos Portföy Yönetimi A.Ş.Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

1.2.Bu içtüzükte;

- a) Logos Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) LogosPortföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI"
- ç) Logos Portföy Yönetimi A.Ş.Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu"FON",
- d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",
- e) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
- f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",
- g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ"
- ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği"
- h) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",
- ı) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",
- i) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGK",
- j) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları "TMS/TFRS"
- k) Sermaye Piyasası Kurulu "Kurul"
- l) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "Nitelikli yatırımcı"
- m) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB"
- n) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "Takasbank"
- o) Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar "GAYRİMENKUL YATIRIMI" olarak ifade edilecektir.

MADDE 2- FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ:

2.1.Fon'un adı; Logos Portföy Yönetimi A.Ş.Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.

Fon'un yönetim adresi; Hakkı Yeten Cad. No:13 Terrace Fulya, Center 2 Daire 28 Fulya, Şişli, İstanbul

2.2.Kurucu'nun;

Unvanı; Logos Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi; Hakkı Yeten Cad. No:13 Terrace Fulya, Center 2 Daire 28 Fulya, Şişli, İstanbul



2.3.Yönetici'nin;

Unvanı; Logos Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi; Hakkı Yeten Cad. No:13 Terrace Fulya, Center 2 Daire 28 Fulya, Şişli, İstanbul

www.logosportfoy.com

2.4.Saklayıcı Kuruluşun;

Unvanı; Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Merkez Adresi; Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat:6-7 34394 Şişli İstanbul

www.finansinvest.com

MADDE 3- FON SÜRESİ:

3.1.Fon'un süresi tasfiye dönemi hariç, ilk katılma payı satışı tarihinden başlamak üzere 5 (Beş) yıldır. Tasfiye dönemine ilişkin ayrıntılı bilgi bu içtüzüğün 14.2 ve 15.maddelerinde yer almaktadır.

3.2.Fon süresi, bu içtüzüğün fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

MADDE 4- FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI:

4.1.Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 (onmilyon) TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların yönetici tarafından Tebliğin 19. maddesinde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

4.2.Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

4.3.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.

4.4.Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

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

MADDE 5- FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR VE YÖNETİCİNİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ:

5.1.Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Logos Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Logos Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Logos



LOGOS
portföy yönetimi a.ş.
Hakkı Yeten Cad. 13, Terrace Fulya
Center 2 Daire 28, Fulya, İstanbul
Mecidiyeköy Y.D. 6090033089

Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak yapılacak bir portföy yönetim sözleşmesi çerçevesinde bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

5.2.Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir personel, dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansına veya gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

5.3.Fon hizmet birimi Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında fon raporlarının, fonun mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde fon müdürü ve fon işlemleri için gerekli mekan, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurula bildirilir.

5.4. Çıkarılan katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nun 64. md'ne göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fona ilişkin alınan tüm Yönetim Kurulu Kararları onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK, ve SPKn. hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tutulur. Maliye Bakanlığı'na istenebilecek VUK'ndan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

5.5.Kurucu kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

5.6.Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Sermaye Piyasası Kanunu, Bankalar Kanunu, TTK, VUK ve Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, kurucunun ve yöneticinin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslar ile Kurulca belirlenen diğer esaslara uyulur.

5.7.(Kurucu)/(Yönetici) fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

5.7.1.Yöneticinin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve



LOGOS
Portföy Yönetimi A.Ş.
Hakkı Yeten Cad 13, Terrace Fulya
Center 2, Daire 28, Fulya, İstanbul
Mecidiyeköy / D. 6990433089

belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder. Fon portföyüne ilişkin olarak Yatırım Komitesi'nin aldığı alım satım kararları yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur.

5.7.2.Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

5.7.3.Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yöneticinin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapılmasını temin etmesi zorunludur.

5.7.4.Yönetici fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

5.7.5.Herhangi bir şekilde yöneticinin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve kurucunun genel kararlarına uyulur.

5.7.6.Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

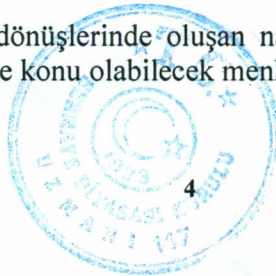
5.7.7.Kurucu, yönetici ve fonların yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

5.7.8.Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

5.8.Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile kurucu, saklayıcı ve yönetici arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini Sermaye Piyasası Kanunu ve Saklama Tebliği kapsamında saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

5.9.Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

5.9.1.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.

5.9.2.Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi kullanabilirler. Kredi alınması halinde kredinin niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, 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.

5.9.3.Kurucu, portföy yöneticisive 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.

5.10.Risk Yönetim Sistemi

5.10.1.Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler

Kurucu tarafından, Portföy Yönetim Tebliği'nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulur. 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 oluşturularak şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk limitleri ve bunların aşıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği Yönetici'nin yönetimi kurulu kararı ile belirlenir.

5.10.2.Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler

Kurucu risk yönetimi hizmetini Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den almaktadır. Kurucu gerekli görmesi halinde ve Kurul'un uygun görüşüyle hizmet aldığı kuruluşu değiştirebilir veya kendi bünyesinde bir Risk Yönetim Birimi oluşturabilir.

5.10.3.Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

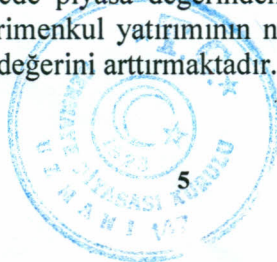
Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

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.

Döviz kuru 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.

MADDE 6- FON PORTFÖYÜNDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI:

6.1.Fon portföyünde yer alan ve saklamaya konu olabilecek varlıklar Kurulun portföy saklama hizmetine ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır.

6.2.Fon, tapuya tescil, ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda fon adına yapılacak işlemler Kurucu ile portföy saklayıcısının en az ikişer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.



6.3.Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

6.4.Portföy Saklayıcısı'nın, fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları ile diğer varlıkları Takasbank nezdinde ilgili fon adına açılan hesaplarda izlemesi gerekmektedir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır. Bu durumda dahi Portföy Saklayıcısı'nın yükümlülük ve sorumluluğu devam eder.

6.5. Portföy saklayıcısı;

a) Fona ait varlıkların ayrı ayrı, fona aidiyeti açıkça belli olacak, kayıp ve hasara uğramayacak şekilde saklanmasını sağlar.

b) Belge ve kayıt düzeninde, fona ait varlıkları, hakları ve bunların hareketlerini fon bazında düzenli olarak takip eder.

c) Fona ait varlıkları uhdesinde ve diğer kurumlardaki kendi hesaplarında tutamaz ve kendi aktifleriyle ilişkilendiremez.

6.6.Portföy Saklayıcısı, saklama hizmetinin fonksiyonel ve hiyerarşik olarak diğer hizmetlerden ayrıştırılması, potansiyel çıkar çatışmalarının düzgün bir şekilde belirlenmesi, önlenmesi, önlenemiyorsa yönetilmesi, gözetimi ve bu durumun fon yatırımcılarına açıklanması kaydıyla fona portföy değerlendirme, operasyon ve muhasebe hizmetleri ile Kurulca uygun görülecek diğer hizmetleri verebilir.

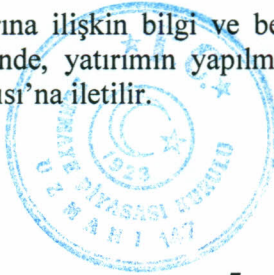
6.7.Portföy saklayıcısı portföy saklama hizmetini yürütürken karşılaşılabileceği çıkar çatışmalarının tanımlanmasını, önlenmesini, yönetimini, gözetimini ve açıklanmasını sağlayacak gerekli politikaları oluşturmak ve bunları uygulamakla yükümlüdür.

6.8. a) Portföy saklama hizmetini yürüten kuruluş, yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Kurucu ve katılma payı sahiplerine verdiği zararlardan sorumludur. Kurucu, Portföy Saklayıcısından; Portföy Saklayıcısı da Kurucu'dan, Kanun ve Saklama Tebliği hükümlerinin ihlâli nedeniyle doğan zararların giderilmesini talep etmekle yükümlüdür. Katılma payı sahiplerinin Kurucu veya Portföy Saklayıcısına dava açma hakkı saklıdır.

b) Portföy saklayıcısı, portföy saklama hizmeti verdiği portföylerin yönetiminden veya piyasadaki fiyat hareketlerinden kaynaklanan zararlardan sorumlu değildir.

c) Portföy Saklayıcısı, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanun ve ilgili diğer mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle katılma payı sahiplerine karşı sorumludur.

6.9.Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde kurucu tarafından Portföy Saklayıcısı'na iletilir.



LOGOS
Portföy Yönetimi A.Ş.
Hakkı Yeten Cad 13, Tevrahi Fulya
Center 2, Daire 28, Fulya, İstanbul
Medidiyeköy K.D. 6090433089

6.10.Fon'un malvarlığı kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın malvarlığından ayrıdır. Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

6.11.Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

6.12.Portföy saklama sözleşmesinde portföy saklayıcısının Kanun ve Saklama Tebliği hükümleri ile belirlenmiş olan sorumluluklarının kapsamını daraltıcı hükümlere yer verilemez.

MADDE 7- FON'UN TEMSİLİ

7.1.Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.

- a) Fon yatırım stratejisi değişikliği,
- b) Unvan değişikliği,
- c) Portföy yöneticisi ve portföy saklayıcısı değişikliği,
- d) Fon toplam gider oranı değişikliği ve yatırımcılardan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,
- e) Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler
- f) Fon kurucu değişikliği,
- g) Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ'ın ilgili piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,
- h) Fonun varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi
- i) Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,
- j) Promosyon kampanyası düzenlenmesi.
- k) Katılma payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler

MADDE 8- FON'UN GAYRİMENKUL YATIRIMI PORTFÖYÜNE İLİŞKİN YÖNETİM STRATEJİSİ :

8.1.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. Ancak ana yatırım stratejisi olarak aşağıda belirtilen kriterler esas alınacaktır.



LOGOS
portföy yönetim a.ş.
Hakkı Yeten Cad 13, Terrace Plaza
Center 2. Daire 28, Fulya, İstanbul
Mecidiyeköy V.D. 6050433089

- a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değeringelecekteki 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.

8.2.Ayrıca fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

8.2.1.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.

8.2.2.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.

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

8.2.4.Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

8.2.5.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.

8.2.6.Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

8.2.7.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. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesisi edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

8.2.8.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.



LOGOS
portföy yönetim a.ş.
Hakkı Yeter Cad. 33, Terrace Fulya
Center 2, Daire 28, Fulya, İstanbul
Mecidiyeköy V.D. 6090433089

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.

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

d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

8.2.9. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

- Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi ve portföyün geliştirilmesi,
- Süreçlerin hukuki, mali ve vergisel durumlarının tespiti ve yönetimi,
- Portföye alınangayrimenkullerin satılması ve/veya kiraya verilmesi ve bu mülklerin yönetimi ve diğer konularda.

MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:

9.1. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,

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 borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,

c) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,

ç) Yatırım fonu katılma payları,

d) Repo ve ters repo işlemleri,

e) Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları,

f) Varantlar ve sertifikalar,

g) Takasbank para piyasası işlemleri,

ğ) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,

h) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,

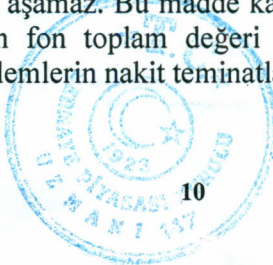
ı) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Söz konusu varlıkların yönetiminde aşağıdaki yatırım limitlerine uyulur.

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

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

9.4. Kurucu 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. 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.



LOGOS
portföy yönetim a.ş.
Hakkı Yeter Cad. 13, Tarrace Fulya
Center 2, Daire 28, Fulya, İstanbul
Mecidiyeköy V.B. 6090433089

9.5.Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

Fon portföyüne , Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra 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 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.

9.6.Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.

9.7.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 alınamaz.

9.8.Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici fona 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 alınamaz. Fonun 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 gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir.

9.9.Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

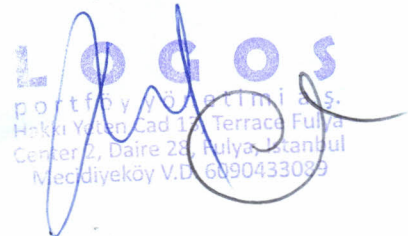
9.10.Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

MADDE 10- PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI VE KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ:

10.1."Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Kurul düzenlemeleri ve bu içtüzükte belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.

10.2."Fon Toplam Değeri", portföydeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değerdir.

10.3.Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir. Fon'un devamı süresince alınan bedelsiz



hisse senetleri, temettü, faiz ve kar payları vb. alındıkları gün Fon'un toplam değerine dahil edilir.

10.4.Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerleme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespiti 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.

10.5.Gayrimenkule ilişkin değerleme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerleme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde kurucuya teslimi zorunludur. Söz konusu değerlemelere dayanak teşkil eden bilgi ve belgeler ile değerleme raporları değerleme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu ve varsa portföy yöneticisi nezdinde saklanır.

10.6.Fon portföyünde yer alan varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerleme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

10.7.Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS hükümleri dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

10.8.Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarih(lerde) ve yılda bir kere olmak üzere hesaplanır.

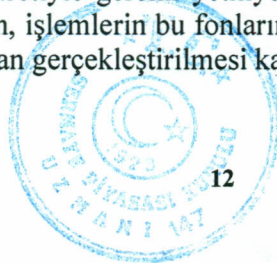
10.9.Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar Borsa tarafından belirlenir.

10.10.Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine fon ihraç belgesinde yer verilmektedir.

10.11.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, değerleme esaslarının tespiti hususunda kurucunun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerleme 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.

MADDE 11- KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİ İLE NİTELİKLİ YATIRIMCILAR ARASINDA KATILMA PAYI DEVRİ

11.1.Bu içtüzükte belirtilen esaslar çerçevesinde katılma paylarının pazarlama ve dağıtım/satışı kurucunun yanı sıra kurucu ile sözleşme imzalanması ve ihraç belgesinde unvanlarına yer verilmesi suretiyle gerekli yetkiye sahip olan portföy yönetim şirketleri ile yatırım kuruluşları tarafından, işlemlerin bu fonların içerdiği riskler konusunda yeterli bilgiye sahip satış personeli tarafından gerçekleştirilmesi kaydıyla yapılabilir.



LOGOS
portföy yönetim a.ş.
Hakkı Yeten Cad. 13, Terrace Fulya
Center 2. Daire 28, Fulya, İstanbul
Mecidiyeköy NO. 6090433089

11.2.Katılma paylarının satış/pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların Tebliğde belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından kurucu ile katılma payı pazarlama ve dağıtım/aracılık faaliyetini yürüten kuruluş müteselsilen sorumludur.

11.3.Kurucu tarafından katılma paylarının Kanunun 13 üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.

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

11.5.Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda fona iade edilen katılma payları fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir.

11.6.Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

11.7.Sürelili olarak kurulan fonların katılma paylarının fona iadesinin bilgilendirme dokümanlarında belirtilmek suretiyle sadece fonun süresi sonunda yapılması da mümkündür.

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

11.9.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 kurucuya iletilmesi ve kurucunun onayının alınması zorunludur. Kurucu 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 yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden kurucu sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu ve yöneticisahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

MADDE 12- FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI:

12.1.Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

12.2.Fon'da oluşan kar, katılma paylarının bu içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı



LOGOS
portföy yönetim a.ş.
Hakkı Yeten Cad 15, Terrace Bulva
Center 2, Daire 28, Fulya, İstanbul
Mecidiyeköy T.C. 6090433089

sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.

12.3.Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilmektedir.

12.4.Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur).
- h) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- i) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- j) 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 Kurula ödenen Kurul ücreti,
- k) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- l) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- m) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerleme ve noter ücreti,
- n) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel danışmanlık hizmeti ücreti,
- o) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- p) Sahibi olunan gayrimenkullerin, satımdan/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- q) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- r) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- s) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- t) Karşılaştırma ölçütü giderleri,
- u) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,
- v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

12.5.Fon'un yönetim ve temsili ile fona tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, fon malvarlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere ihraç belgesinde yer verilmektedir. Söz konusu ücret kurucu ve yönetici arasında paylaşılabilir.

12.6.Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilmektedir.



LOGOS
portföy yönetimi a.ş.
Hakkı Yeten Cad. 5, Terrace Fulya
Center 2, Daire 20, Fulya, İstanbul
Mecidiyeköy V.D. 6090433059

12.7.Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kar payı dağıtır.

12.8.Kurucu ve portföy yöneticisitarafından dönem sonlarında veya katılma paylarının fona iade edildiği tarihlerde münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen gelir, satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücretinin katılma payı sahiplerinden tahsil edilmesi mümkündür. Kurulun performansa dayalı ücretlendirme esaslarına ilişkin düzenlemeleri bu fonlar için uygulanmaz.

MADDE 13- FON'LA İLGİLİ BİLGİLERİN AÇIKLANMA ŞEKLİ:

13.1.Fon,Finansal Raporlama Tebliğine uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.

13.2.Yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgilere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış son tarihlideğerleme raporları eklenir. Dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ile değerleme raporları, bağımsız denetime tabi değildir.

13.3.Fona ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; 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.

13.4.Kurul ücretine esas üçer aylık dönemlerde hesaplanacak fon toplam değerleri dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir. Ayrıca fon süresi sonunda da fiyat raporu hazırlanır ve bu maddede belirtilen sürede Kurula gönderilir.

13.5.Fon, Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği'nin 11 inci, 12 nci ve 13 üncü maddelerinde düzenlenen finansal raporları hazırlamakla birlikte bu raporları kamuya açıklama, ilan ve bildirim yükümlülüklerinden muaftır.

13.6.Fiyat raporlarının hazırlanmasında en son tarihli finansal tablolarında yer alan veriler kullanılır.

13.7.Nitelikli yatırımcılara yönelik yapılan tanıtımlar hariç olmak üzere fona ilişkin olarak kamuya yönelik her ne suretle olursa olsun reklam ve ilan verilemez.

13.8.Kurul gerektiğinde, Tebliğ'de yer alan sürelerle bağlı olmaksızın Fon hakkında bilgi verilmesini isteyebilir.

13.9.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, değerleme esaslarının tespiti hususunda kurucunun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerleme esasları 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.



13.10.Kurucu ve portföy yöneticisi gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgileri, varsa söz konusu yatırımlarla fon yönetiminde görev alan kişilerin ilişkisini de içerecek şekilde, yatırımın yapıldığı tarihten itibaren 15 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirir.

13.11.Kurucu, hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerleme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Kurula gönderir. Değerleme raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.

MADDE 14- FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA ŞARTLARI

14.1.Genel Esaslar

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucunun ihraç belgesinde ilan edeceği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere ve belirtilecek tarihlerde başvurulacak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan 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.

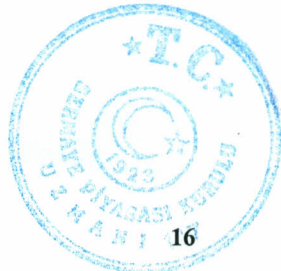
Alım satım esaslarına ilişkin ayrıntılı bilgilere fon ihracına ilişkin ihraç belgesinde yer verilir.

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.

İhraç belgesinde yer alan hükümler çerçevesinde Kurucu katılma payı geri alımından imtina edebilir.

14.2.Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler;

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alımveya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşukça, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında 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 tutan almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.



LOGOS
portföy yönetimi a.ş.
Hakkı Yeken Cad. 15, Terrace Fulya
Center 2, Daire 201 Fulya, İstanbul
Medidiyeköy V.D. 6090433039

Madde 15- FON'UN SONA ERMESİ VE FON VARLIĞININ TASFİYESİ:

15.1.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 en geç iki yıl içinde tasfiye işlemleri tamamlanarak Fon sona erer.

15.2.Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

15.3.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 satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dötüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

15.4.Fon tasfiyesinin Kurulca uygun görölmesi durumunda tasfiye süreci başlar. Fon'un tasfiye sürecine girmesi ile yeni yatırım faaliyetlerine son verilerek, sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurula gönderilir.

15.5.Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

15.6.Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

15.7.Fon başka bir fonla birleştiremez veya başka bir fona dönüştürülemez.

MADDE 16- DİĞER HÜKÜMLER:

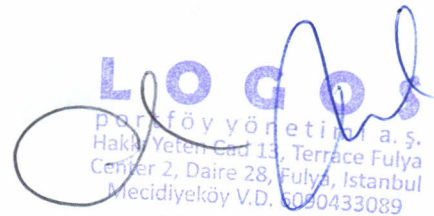
16.1.Bu içtüzükte hüküm bulunmayan konularda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişikliklerinde yer alan hükümler uygulanır.

16.2.Nitelikli yatırımcılara yönelik yapılan tanıtımlar hariç olmak üzere fona ilişkin olarak kamuya yönelik her ne suretle olursa olsun reklam ve ilan verilemez. Fonların kuruluşu öncesinde, potansiyel nitelikli yatırımcıların belirlenmesi amacı ile yapılacak toplantılar bu fıkra kapsamında değerlendirilmez.

16.3.Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışında bu içtüzük ve Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde 28/6/2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2)'nde düzenlenen nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin hükümler kıyasen uygulanır.

16.4.İhraç belgesine ilişkin olarak bu içtüzük ve Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde 22/6/2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği (II-5.1) hükümleri kıyasen uygulanır.

Bu içtüzük hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri arasında bir uyumsuzluk oluştuğu zaman Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri dikkate alınır ve



bu içtüzükteki düzenleme herhangi bir değişiklik, bildirim ve onaya tabi olmadan kendiliğinden ortadan kalkar. Sermaye Piyasası Kurulu içtüzük hükümlerinin değiştirilmesini her zaman talep edebilir ve içtüzük standartlarını değiştirebilir.



LOGOS

Portföy Yönetimi A.Ş.
Hakkı Yeten Cad 13, Terrace Fulya
Centra 2, Daire 28, Fulya, İstanbul
Mecidiyeköy V.D. 6090433089