

GLOBAL MD PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU “GLOBAL MD PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TORKAM 42.CADDE TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU” KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİ

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 12/06/2018 tarih ve E-6647 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 ve yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Yeşilce Mahallesi eski Büyükdere Cad. No: 65 Kat: 1 34418 İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	24.08.2017 ve 86 sayılı karar
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) Global Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Yurtiçinde ve/veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satış
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Torkam 42.Cadde Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu (Fon)
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Fon’un süresi tasfiye dönemi dâhil ilk katılma payı satışının gerçekleştiği tarihten başlamak üzere 7 (Yedi) yıldır. İlk katılma payı satışının yapıldığı tarihin beşinci yıldönümünde Fon’un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç iki (2) yıl içinde tasfiye işlemleri tamamlanarak Fon sona erer. Fon süresi Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3 sayılı Tebliğ) ve Fon İçtüzüğü’nün ilgili hükümleri çerçevesinde değiştirilebilir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Çiğdem Gaye Braida Fernandez Yönetim Kurulu Başkanı

	Muhsin Göktuğ Demiray Yönetim Kurulu Üyesi Barış Subasar Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Muhsin Göktuğ Demiray - Yönetim Kurulu Üyesi Özgeçmiş: - Deniz Finansal Kiralama A.Ş. Genel Müdür - Yönetim Kurulu Üyesi (2005-2011) - Deniz Faktöring A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2005 – 2011) - Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı (2009 – 2011) - Global Menkul Kıymetler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2012 - Devam) - Emdaş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili (2015 - 2016) - Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili (2016 - Devam) Barış Subasar - Genel Müdür - Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı - Türev Araç Lisansı Özgeçmiş: - Global Menkul Değerler, Yatırım Uzmanı (1999-2011) - Global Menkul Değerler, Şube Müdürü (2011-2017) - Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür (2017 - Devam) Bekir Yener Yıldırım – BYY Finans – Ortak - Sermaye Piyasası Kurulu – Uzman ve Uzman Yardımcısı (1999-2006) - Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği – Eğitim, Tanıtım ve Lisanslamadan Sorumlu Genel Sekreter Yardımcısı (2006-2011) - Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. (SPL) – Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi (2011-2014) - BYY Finans – Ortak (2014-

		Devam) Deniz Şahinkaya - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı - Garanti Sigorta A.Ş. – Portföy Yetkilisi (2006 – 2007) - Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İş Geliştirme Müdürü (2007 – 2013) - Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Araştırma ve Raporlama Müdürü (2013 – 2016) - Bilfinger Real Estate – Yatırımlar Departmanı Direktörü (2016 – 2017) - Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (2018 - ...) Olkan Güneş – Torkam İnşaat Pazarlama ve Satış Koordinatörü Özgeçmiş: - Ocak Kimya - Muhasebe ve Operasyon Personeli (1992-1995) - Eskiđji Müzayedecilik Tic.İth.İhr.A.Ş.- İthalat İhracat Sorumlusu (1997-2000) - Eskiđji Müzayedecilik Tic.İth.İhr.A.Ş.- Tasfiye ve Oto Departman Başkanı (2000-2014) - Makro İnşaat A.Ş. - Pazarlama ve Satış Koordinatörü (2014-2016) - Akyapı İnşaat A.Ş. - Pazarlama ve Satış Koordinatörü (2016-2017) - Torkam İnşaat Yatırım A.Ş. - Pazarlama ve Satış Koordinatörü (2017 – Devam) Engin Şahin - Torkam İnşaat Muhasebe Müdürü Özgeçmiş: - Hidro-Mak A.Ş. - Muhasebe ve Operasyon Personeli (1996-1998) - Tersan Tersanecilik A.Ş. - Muhasebe Müdürü (1998-2011) - Torkam İnşaat ve Yatırım A.Ş. - Muhasebe Müdürü (2011 – Devam) İsmail Serbes – Torkam İnşaat Finans Müdürü Özgeçmiş: - T.Halkbankası A.Ş. - Ticari Bankacılık Portföy Yetkilisi (2007-2012) - Torkam İnşaat ve Yatırım A.Ş. - Finans Müdürü (2012 – Devam)
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Gayrimenkul yatırımları Kurucu nezdinde oluşturulan Yatırım Komitesi tarafından

		yönetilecektir. Portföyün gayrimenkul yatırımları dışındaki varlıklardan oluşan bölümü ise aşağıdaki belirtilen kişiler tarafından yönetilir. Barış Subasar - Genel Müdür Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araç Lisansı Ali Gökçen - Portföy Yöneticisi Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araç Lisansı
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	:	Fon'un yatırım stratejisi, fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla esas olarak; Torkam 42. Cadde Projesinde yer alan ticari gayrimenkullere, satın alma, satma, kiralama, kiraya verme ve satın almayı veya satmayı vaad etmeye yönelik sözleşmeler yoluyla yatırım yapılmasıdır. Fon kira gelirleri üzerinden yatırımcılara düzenli ve artan oranda temettü ödemeyi hedeflemektedir. 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 paylarına da yatırım yapılabilir.
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. 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 tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz. Kurucu Fon adına; a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve 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. ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
--	--

	e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. Fon'un karşılaşması muhtemel riskler; Finansman Riski, Likidite Riski, Faiz Oranı Riski, Döviz Kuru Riski, Piyasa Riski olmak üzere beş ana başlıkta incelenebilir. Fon Portföyünün özellikleri dikkate alındığında bu risk türleri arasında en önemlisinin Piyasa Riski ve likidite riski olup, bu risk türüne dair raporlamaya özel önem verilmektedir. Risklere dair temel tanımlara aşağıda yer verilmektedir. Piyasa Riski, gayrimenkul, kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliklerdir. Gayrimenkul Yatırım Fonları için temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır. Likidite Riski, Fon portföyündeki gayrimenkullerin hedeflenen sürede hedeflenen fiyattan elden çıkarılmaması, Fon yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yükümlülüklerini karşılayamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan teminat yükümlülüklerini yerine getirememesi, Fon portföyündeki şirketlerin Tebliğ'de tanımlanan ortaklıkların kendi yükümlülüklerini yerine getirememesi veya finansman sıkıntısı içerisine girmesi riskidir. Kaldıraç Riski, Fon'un türev araçlara yatırım yapması sebebiyle ve kredi kullanımı vasıtasıyla doğan risktir. Fon türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla ve içtüzüklerinde hüküm bulunmak koşuluyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu bent kapsamında fonun açık pozisyon oranı düzenli olarak ölçülerek yönetimin belirlediği limitler dahilinde izlenmektedir.
--	--

		Faiz Oranı Riski, gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek faiz hareketlerinin fon değerinde meydana getirebileceği risktir. Faize dayalı borçlanmaların boyutu ve ileride nakit akışı yaratacak varlıkların bugünkü değeri hesaplaması esnasında faiz oranı riski ön plana çıkmaktadır. Kur Riski, döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak borçlanmalar, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır. Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmana dair riskleri ifade etmektedir. Finansmanın borçlanma veya katılma payı satışı ile yapılıyor olması bu risk türünün önemini belirlemektedir.
Alınan Hizmetlere İlişkin Bilgi	:	Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir değerlendirme kuruluşunun 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 belirler ve kararın bir örneğini Kurula gönderir. Değerlendirme kuruluşu seçimi en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Kurucu aşağıda yer alan konularda danışmanlık hizmeti alabilir: a) Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin satılması, kiraya verilmesi, yönetimi ve portföyün geliştirilmesi, b) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel durumların tespiti ve yönetimi.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine	:	Fon fiyatı günlük olarak açıklanır. Ancak

İlişkin Esaslar		bu fiyat üzerinden fona katılım ve fona iade işlemi gerçekleştirilemez. Fon'un işbu ihraç belgesinde belirlenen alım/satım talep toplama dönemleri ve belirlenen dönemlerde iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.
Fon Portföyündeki Varlıkların Değerlemesine ve Fiyat Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar	:	Fon'un fiyat raporlarının hazırlanmasında portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir: a) Portföye alınan gayrimenkul yatırımları alış maliyeti ile kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alış maliyeti satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur. Şu kadar ki gayrimenkullerin, 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 paylarının ve bu anonim ortaklıkların imtiyazlı paylarının portföye alımından önce değerlerinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlatılacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi zorunludur. b) Alış tarihinden başlamak üzere katılma payı fiyatının tespit edildiği fiyat raporunda; i. Portföydeki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına hazırlatılacak değerlendirme raporları ile tespit ettirilir. Fon günlük fiyat açıklayacağından, yılsonunda hazırlanacak değerlendirme raporu tarihine kadar Kurucu tarafından belirlenecek periyotlarda söz konusu değerlerin değerlendirme raporunu hazırlayan gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından gözden geçirilerek fiyat raporlarında kullanılması gerekmektedir. ii. Portföyde yer alan ve tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre

	hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıklardan; I) Payları borsada işlem görmeyenlerin paylarının değeri ile söz konusu anonim ortaklıkların imtiyazlı paylarının değeri, Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlatılacak değerlendirme raporları ile tespit ettirilir. Fon günlük olarak fiyat açıklayacağından, yılsonunda hazırlatılacak değerlendirme raporu tarihine kadar Kurucu tarafından belirlenecek periyotlarda söz konusu değerler değerlendirme raporunu hazırlayan kuruluş tarafından gözden geçirilerek fiyat raporlarında kullanılması gerekmektedir. II) Halka açık nitelikte olanların borsada işlem görmeyen payları değerlendirme gününde borsada işlem gören paylar için borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören payların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır. Değerleme gününde borsada alım satım konu olmayan paylar için son işlem tarihindeki borsa fiyatı kullanılır. iii. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçlarından borsada işlem görmeyenler KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS hükümleri çerçevesinde değerlendirilir. Yukarıda belirtilenlerin dışındaki para ve sermaye piyasası araçları ile diğer varlık ve yükümlülükleri II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'in 9 uncu maddesi çerçevesinde değerlendirilir.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	: Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ödenecek fon 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 hizmetleri için ödenen ücretler, ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, d) Alınan kredilerin faizi, e) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), f) Fonun mükellefi olduğu vergi ödemeleri, g) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti, h) Katılma payları ile ilgili harcamalar, ı) Değerleme kuruluşlarına ödenecek değerlendirme raporu ücretleri ile diğer danışmanlık ücretleri, i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama, satış vaadi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi vb işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, tapu harçları ve benzeri gider ve ücretler, j) Sahibi olunan gayrimenkullerin satımından/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat, yenileme ve iyileştirme giderleri, k) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler, l) Sahibi olunan gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler, m) Hukuki veya genel danışmanlık hizmetleri karşılığı oluşan danışmanlık giderleri, n) Noter ücretleri, o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri, ö) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar, o) Kurulca uygun görülen diğer
--	---

		harcamalar.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fiyatlarına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirlenen dönemlerde Fon'a iade ederek Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Ayrıca, bu ihraç belgesinde yer verilen esaslara göre Fon'dan kar dağıtımı yapılabilir.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	Fiyat raporları günlük olarak düzenlenir. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ilan ettiği yerlere belirtilecek tarihlerde başvurularak alım satım talimatı verilir. Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 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. Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. 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. 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 ancak her durumda bu süre bir yılı aşamaz. 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. Alım Talimatları: Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ilk fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden yerine getirilecektir. İşlem gerçekleşme dönemleri aşağıda belirtilmiş olup, altı ayda bir olacaktır. Fonun süresi 7 (5+2) yıl olarak belirlenmiş olup, tasfiye dönemi olan son iki yıl katılma payı alım talimatları kabul edilmeyecektir. Alım Bedellerinin Tahsil Esasları: Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ilk fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım talimatları talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen birinci iş gününde
--	--

gerçekleştirilir.

Alım Talimatı Nemalandırma Esasları:

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına gecelik repo veya para piyasası fonu satışı gerçekleştirilerek nemalandırılmak suretiyle, katılma payı alımında kullanılır. Katılma payı alımına nema tutarı dahil edilmez. İş günlerinde saat 13:30'a kadar girilen alım talepleri o gün için nemalandırılacak; saat 13:30'dan sonra girilen talepler ertesi gün 13:30'a kadar girilen taleplerle birlikte nemalandırılacaktır. Nema tutarı, talep toplama dönemini takip eden ilk iş günü yatırımcının vadesiz mevduat hesabına nakit olarak geçer.

Satım Talimatları:

Yatırımcıların verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ikinci fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden yerine getirilecektir.

Satım Bedellerinin Ödenme Esasları:

Katılma payı satım bedelleri; iade talimatının verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ikinci fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen üçüncü iş gününde yatırımcılara ödenir.

Alım ve Satım Talebi İptal Esasları:

Talep toplama döneminin herhangi bir gününde yatırımcılar tarafından iletilen talepler, talep toplama süresinin son günü saat 12:00'a kadar yatırımcı tarafından iptal edilebilecektir.

Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılmaya ilişkin belirlenen dönemlere aşağıda yer verilmiştir:

D) İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 2 aylık süre ilk talep toplama dönemi

	olarak belirlenmiştir. İlk talep toplama döneminde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talep toplama döneminin bitimini izleyen ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecektir. II) Alım/Satım Talimatları İçin Talep Toplama Dönemi: 2 Ocak - 30 Haziran Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi : 30 Haziran (veya takip eden işgünü) tarihinde hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat üzerinden, 30 Haziran (veya takip eden işgünü) tarihini takip eden birinci iş günü alım talimatları gerçekleştirilir. Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi: Katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ikinci fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden yerine getirilecektir. Buna göre, 31 Aralık (veya takip eden işgünü) tarihinde hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat raporu üzerinden, 31 Aralık (veya takip eden işgünü) tarihini takip eden üçüncü iş günü satım talimatları gerçekleştirilir. III) Alım/Satım Talimatları İçin Talep Toplama Dönemi: 1 Temmuz – 31 Aralık Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi: 31 Aralık tarihinde hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat raporu üzerinden 31 Aralık (veya takip eden işgünü) tarihini takip eden birinci iş günü alım talimatları gerçekleştirilir. Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi: Katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ikinci fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden yerine getirilecektir. Buna göre, takip eden sene 30 Haziran (veya takip eden işgünü) tarihinde hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat raporu üzerinden, 30 Haziran (veya takip eden işgünü) tarihini takip eden üçüncü iş günü satım talimatları gerçekleştirilir.
--	--

Bu çerçevede alım/satım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihleri aşağıdaki gibidir:

Pay Alım Satımına Konu Fiyat Raporlarının Hesaplandığı Tarihler	30 Haziran ve 31 Aralık (veya takip eden işgünleri)	
Alım/Satım Talimatları İçin Talep Toplama Dönemi * (Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.)	2 Ocak-30 Haziran	1 Temmuz- 31 Aralık
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	30 Haziran'ı takip eden 1. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 1. işgünü
Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	30 Haziran'ı takip eden 1. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 1. işgünü
Satım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	31. Aralık'ı takip eden 1. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 1. işgünü
Katılma Payı Bedellerinin Yatırımcıya Ödenme Tarihi	31. Aralık'ı takip eden 3. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 3. işgünü

Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceğı Yerler	:	Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Yeşilce Mahallesi eski Büyükdere Cad. No: 65 Kat: 1 34418 İstanbul adresi ile elektronik ortamda: www.globalmdportfoy.com.tr Global Menkul Değerler A.Ş. Yeşilce Mahallesi eski Büyükdere Cad. No: 65 Kat: 1 34418 İstanbul
Fon'un Denetimini Yapacak Kuruluş	:	Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Kar Dağıtımı: Fon yatırımcılara, dağıtılabilir kar olması halinde, yılda bir defa olmak üzere hesap dönemi sonunu takip eden 10 iş günü içinde olmak üzere kar dağıtımı yapabilir. Kurucu, Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon' un yükümlölüklerine ve yeni yatırım yapılma kararlarına istinaden dağıtılacak tutara karar verir. Kar payı dağıtımı katılma paylarının fona iade alınması suretiyle yapılacaktır. İşbu ihraç belgesinde yer verilen satım işlemine esas pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz. Dağıtılabilir kar, gayrimenkul kiralardan elde edilen kazançtan her türlü, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri düşöldükten sonra geriye kalan ve yeni yatırımlara yönlendirilmemiş tutarı ifade etmektedir. Performansa Dayalı Ücretlendirme Performansa dair ücretlendirme yapılmayacaktır.
Fon Toplam Gider Oranı ve portföy yönetim ücreti	:	Fonun yönetim ücreti ve alınan hizmetlerin giderleri dahil toplam gider oranı yıllık %10'dur. Portföy yönetim ücreti yıllık %2'dir. Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon

		toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona 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	:	Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi kullanabilir. 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. Bu kapsamda yapılacak değerlendirmelerde yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır.
Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi		Fon katılma payları, Kurucu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınabilir.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Yeşilce Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No: 65 Kat: 1 34418 İstanbul Global Menkul Değerler A.Ş. Yeşilce Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No: 65 Kat: 1 34418 İstanbul Ayrıca, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Kurucunun resmi internet sitesi olan www.globalmdportfoy.com.tr adresinde duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma paylarının yatırımcılara satışında herhangi bir giriş komisyonu uygulanmayacaktır.

		Katılma paylarının satışını takip eden 3 yıl içinde fona iadesi halinde katılma paylarının toplam tutarı üzerinden %10 oranında çıkış komisyonu uygulanır. Elde edilecek komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürölüp/Dönüştürölmeceğine İlişkin Bilgi	:	Yatırımcılar fon katılma paylarını 3 yıldan sonra herhangi bir komisyon ödmeden nakde dönüştürme hakkına sahiptirler.
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)	:	Fon'un Risk Yönetim Sistemi tarafından gayrimenkul yatırımlarına ilişkin tüm risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Böylece, söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.'nin üst yönetimi tarafından risk yönetim prosedürü oluşturulmuştur. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk yönetim hizmeti Risk Yazılım Teknolojileri Dan. Eği. Tic. Ltd. Şti. (RiskTürk)'den alınmaktadır. Risk yönetim sisteminin, yönetilen fonun yatırım stratejileri ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturularak, Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.'nin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmesi esastır. Risk politikaları, düzenleyici kurumların öngördüğü gereklilikler doğrultusunda, risk yönetimi işlevinin organizasyonunu ve kapsamını, risklerin ölçülme usullerini, risk limitlerinin saptanma kriterlerini, limit ihlallerinin oluşmasında izlenecek yolları, çeşitli olay ve durumlarda verilmesi zorunlu onay ve teyitleri içeren yazılı standartları ihtiva etmektedir. Risk yönetimi süreci Yönetim Kurulu'nun belirlediği ve onayladığı esaslar çerçevesinde, risklerin tanımlanması, ölçülmesi, risk politikaları ve uygulama usullerinin oluşturulması ve uygulanması,

	risklerin analizi ve izlenmesi, raporlanması, araştırılması, teyidi ve denetimi safhalarından meydana gelmektedir. Fon'un karşılaşması muhtemel riskler ve bu risklerin ölçümlemlerinde kullanılan rasyo limitleri şöyledir: 1. Piyasa Riski, gayrimenkul, kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliktir. a) Piyasa Riski Senaryo Limiti: Üç aylık senaryoda ortaya çıkabilecek piyasa riski kaynaklı zararın Fon Toplam Değeri'nin %15'ini aşmaması. b) Piyasa Riski Riske Maruz Değer Limiti: Bir aylık dönemde %99 güven aralığında ölçülen Riske Maruz Değer Limiti'nin %10'u aşmaması. 2. Likidite Riski, Fon yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yükümlülüklerini karşılayamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan teminat yükümlülüklerini yerine getirememesi, Fon süresi sonuna kadar Fon portföyündeki varlıkların likide edilememesi veya Fon portföyündeki şirketlerin kendi yükümlülüklerini yerine getirememesi veya finansman sıkıntısı içerisine girmesi riskidir. a) Likidite Oranı: Likidite Oranının %80'in altına inmemesi. b) Likidite Stres Testi: Likidite Oranının %70'in altına inmemesi. 3. Faiz Oranı Riski, gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek faiz hareketlerinin fon değerinde meydana getirebileceği risktir. Faiz Riski Limiti: Piyasalardaki 500 baz puan şokun Fon Toplam Değerinde %1'den fazla kayba neden olmaması. 4. Kur Riski, döviz kurlarındaki
--	---

		oynaklıkların fon toplam değerinde kayba neden olmasıdır. Kur Riski Limiti: Üç aylık senaryoda ortaya çıkabilecek kur riski kaynaklı zararın Fon Toplam Değeri'nin %3'ünü aşmaması. 5. Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmana dair riskleri ifade eder. Finansman Riski Limiti: Fona net nakit girişinin eksiye düşmemesi olarak belirlenmiştir.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. 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 dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Tasfiye dönemine girildiğine ilişkin Kurul'a bilgi verilir. Fon'un tasfiye sürecine girmesi ile yeni yatırım faaliyetlerine son verilir. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Tasfiye işlemleri en geç 2 yıl içinde tamamlanır, tasfiye süreci Kuruldan gerekli izin alındıktan sonra sona erer. Tasfiyenin sona ermesi üzerine Fon adının Ticaret Sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fon'un ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden 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

Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri

Adı, Soyadı, Görevi, İmza

Çiğdem Gaye Braida Fernandez
Yönetim Kurulu Başkanı

Barış Subasar
Genel Müdür