

**PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA
BAĞLI
PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 03.12.2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 315694-5 sicil numarası altında kaydedilerek 06.12.2024 tarih ve 11223 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 19.06.2025 tarih ve 35/1069 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.

Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	Pardus Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 16.02.2022 No: PYŞ/PY.60/185
Adresi:	Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza No:173 İç Kapı No:30 Şişli/İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 24/07/2014 No: 23/762
Adresi:	Reşitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi No:4 Sarıyer/İSTANBUL



2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 03.12.2024 TTSG İlan Tarihi: 06.12.2024 TTSG Sayısı: 11223
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Karar Tarihi: 28.02.2025 Karar No: 2025/35
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu/Yönetici) A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi Erdem ÖZKAN İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) Geomatik Mühendisliği bölümü lisans eğitimini 2008 yılında tamamladıktan sonra meslek hayatına başlamıştır. 2008-2013 yılları arasında SPK lisansına sahip değerlendirme kuruluşu olan Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. bünyesinde gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır. 2013-2020 yılları arasında Garanti BBVA bünyesinde sırasıyla; - Garanti Mortgage – Konut Finansman Müdürlüğü Birimi – Gayrimenkul Değerleme Sorumlusu, - Garanti Mortgage – Konut Finansman Müdürlüğü Birimi – Kıdemli Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Sorumlusu, - Abacus Hizmet Birimi – Gayrimenkul Değerleme Birimi – Kıdemli Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Sorumlusu olarak görev almıştır. ÖZKAN, 2020-2021 yılları arasında yine Garanti BBVA iştirak şirketleri arasında yer alan Garanti BBVA Yatırım A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Yatırım Fonları Gayrimenkul Geliştirme Yönetmeni olarak görev almıştır. Garanti BBVA kariyeri sonrası, 2022-2023 yılları arasında SPK lisansına sahip TALYA Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de doğrudan yönetim kuruluna başkan olarak Değerleme Birim Müdürü pozisyonunda, şirketin üst yönetiminde görev almıştır. Hali hazırda 2023 yılında başladığı Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. – Gayrimenkul Yatırım Fonları Müdürü



görevine devam etmekte olup, Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.
SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı statüsünde 5 yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi sahibidir.

2. Genel Müdür

Mehmet Selim TUNÇBİLEK

1988 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Bölümü (lisans) ve 1989 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, İİE-İşletme İhtisas (lisansüstü) mezun olmuştur.

1990-1992 yılları arasında Bahadır Menkul Değerler A.Ş. (Yatırım Uzmanı, Borsa Üye Temsilcisi),

1992-1994 yılları arasında Alan Menkul Değerler A.Ş. (Borsa Üye Temsilcisi)

1994-2007 yılları arasında Form Menkul Değerler A.Ş. (Genel Müdür Yardımcısı),

2007-2011 yılları arasında Başkent Menkul Değerler A.Ş. (Genel Müdür Yardımcısı),

2012-2013 yılları arasında Taç Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür),

2013-2019 yılları arasında Dagi Yatırım Holding A.Ş. (Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür),

2019-2019 yılları arasında Dagi Giyim Sanayi A.Ş. (Yönetim Kurulu Üyesi),

2020-2021 yılları arasında A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Yardımcısı),

08/2021-01/2022 yılları arasında A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Genel Müdür),

03/2022-06/2023 yılları arasında Pardus Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yönetim Kurulu Üyesi),

03/2022-07/05/2024 yılları arasında Pardus Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Genel Müdür),

01/2020-09/07/2024 yılları arasında A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Yönetim Kurulu Üyesi)

görevlerinde bulunmuştur.

Hali hazırda Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev almaktadır.

3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip Değerleme Uzmanı

Ali CESUR

1998 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur.

Gayrimenkul değerleme sektöründeki iş deneyimleri



	06.04.2013-31.01.2015 Çınar Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş. - kadrolu gayrimenkul değerleme uzmanı, 09.02.2015- Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş. , Nova Taşınmaz Değerleme A.Ş., Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş., TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Area Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - sözleşmeli gayrimenkul değerleme uzmanı olarak görev almıştır. Gayrimenkul değerleme sektörü dışındaki iş deneyimleri; 2007 Kapital Menkul Değerler A.Ş./Yatırım Uzmanı, 2007-2008 Başkent Menkul Değerler A.Ş./Vadeli İşlemler Sorumlusu, 2008-2009 Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş./Vadeli İşlemler Müşteri Temsilcisi, 2009 Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş./Yatırım Uzmanı, 2009-2010 Başkent Menkul Değerler A.Ş./Vadeli İşlemler Sorumlusu, 2010 İfo Menkul Değerler A.Ş./Yatırım Uzmanı, 2010-2012 Polen Menkul Değerler A.Ş./Yatırım Uzmanı, 2012-2013 Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş./Yatırım Uzmanı olarak görev almıştır. Halen şahıs şirketinde değerleme uzmanı olarak çalışmalarına devam etmektedir. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, gayrimenkul projeleri ve ya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme



talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin Fon'dan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile Fon'un tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Katılma payı alım satımı Türk Lirası cinsinden yapılır. Fon'un ihraç belgesinin Kurulca onaylanmasını müteakip bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 10 günlük süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu sürede toplanan katılma payı alım talepleri karşılığında ihraç edilecek fon katılma pay sayısının hesaplanmasında bir adet fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 Türk Lirası olarak dikkate alınır ve 10 günlük sürenin son iş gününde pay alım talimatları bu fiyattan gerçekleştirilir.

İlk talep toplama dönemi .../.../202...-.../.../202... tarihleri arasındaki 10 günlük dönemdir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen fon katılma payı alım talimatları, 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü Türk Lirası olarak ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 5 iş günü içerisinde yerine getirilecektir. Alım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatı İletme Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak - 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. iş günü	



1 Nisan - 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Temmuz - 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. iş günü	
1 Ekim - 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü	

Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Belgesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak Fon'dan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilir.

Alım talimatları tutar veya pay olarak verilebilir. Talimatın pay sayısı olarak verilmesi halinde alım işlemine uygulanacak fiyatın kesin olarak bilinmemesi nedeniyle, katılma payı bedelleri en son ilan edilen pay değerine ilave marj uygulanarak tahsil edilebilir. Talimatın tutar olarak verilmesi halinde ise belirtilen tutar tahsil edilerek, yatırım komitesi tarafından karar verilmesi durumunda ilgili alım işlemi gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı adına yatırım komitesinin karar verdiği uygun yatırım araçlarında değerlendirilmek suretiyle bu ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, katılma payı alımında kullanılır.

İş günlerinde saat 12.30'a kadar girilen alım talimatlarının yatırım araçlarında değerlendirilmesi aynı gün, saat 12.30'dan sonra girilen alım talimatlarının değerlemesi ise takip eden iş günü başlar. Katılma payı alımına yatırım araçlarından elde edilen getiri tutarı dâhil edilmez. Alım talimatı tutarına denk gelen pay sayısı talimat dönemi için hesaplanacak fon birim pay değeri açıklandıktan sonra hesaplanır.

Fon'un ihraç belgesinin Kurulca onaylanmasını müteakip bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiş 10 günlük dönemde, katılma payı iade talebi alınmayacaktır.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemlerin ilk 2 ayında iş günlerinde verilen fon katılma payı iade talimatları, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, birinci dönem için 1 Eylül'e kadar, ikinci dönem için ise 1 Mart'a kadar yerine getirilecektir. İade talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Satım Talimatı İletme Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak - 1 Mart	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü	1 Eylül'e kadar
1 Temmuz - 1 Eylül	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü	1 Mart'a kadar

Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcı, takip eden değerlendirme periyodundan en az 4 ay önce Yönetici'ye yazılı olarak talimat vermek zorundadır.



herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen alım ve satım talimatı iletilme dönemine ilişkin takvime uyulur ve değerlendirme raporları ilgili dönemin pay fiyatı hesaplama tarihine kadar hazırlanır. Katılma payı satışı karşılığında fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların fon mülkiyetinden çıkarılması/bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

6. Fon'un Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

7. Şemsiye Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.pardusportfoy.com adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri	
PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza No 173 Kat: 17 Şişli / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 0012162115 Mersis No: 0001216212300001 Tic.Sic.No: 315594-5	
Ahmet Haluk GÜNER Yönetim Kurulu Üyesi	Erdem ÖZKAN Yönetim Kurulu Üyesi

