

**PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU PARDUS
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ 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, 02.12.2024 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. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) ^{12.05.2025} ^{E-12233903-315.01.01-72189} tarih ve ----- sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Pardus Portföy Yönetimi AŞ Dördüncü 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. (Takasbank)
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 34467 İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Caddesi, Levent Plaza
No:173 İç Kapı No:17 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 272123
Mersis No: 080012345678901
Tic. Sic. No: 3

Doğrulama Kodu: 818d1955-0142-466c-9372-97a50d19351e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	06.12.2024 tarih ve 11223 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	17.02.2025 tarih ve 2025-28 sayılı yönetim kurulu kararı
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) Mehmet Selim TUNÇBİLEK – Yönetim Kurulu Başkanı – Genel Müdür 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 (Yön.Kur.Üyesi ve Genel Müdür) 2013-2019 yılları arasında Dagi Yatırım Holding A.Ş (Yön.Kur.Üyesi ve Genel Müdür) 2019-2019 yılları arasında Dagi Giyim Sanayi A.Ş (Yön.Kur.Üyesi) 2020-2021 yılları arasında A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş (Yön.Kur.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) 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.



2) Erdem ÖZKAN - Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) Geomatik Mühendisliği bölümü lisans eğitimini 2008 yılında tamamladıktan sonra meslek hayatına başlamıştır.

2008-2013 yılları arasında SPK lisansına sahip değerleme kuruluşu olan Yatırım Gayrimenkul Değerleme AŞ bünyesinde gayrimenkul değerleme 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 AŞ bünyesinde Gayrimenkul Yatırım Fonları Gayrimenkul Geliştirme Yönetmeni olarak görev almıştır.

Garanti BBVA kariyeri sonrası, 2022-2023 yılları arasında SPK lisansına sahip TALYA Gayrimenkul Değerleme AŞ’de doğrudan Yönetim Kurulu’na bağlı olarak Değerleme Birim Müdürü pozisyonunda, şirket üst yönetiminde görev almıştır.

Hali hazırda 2023 yılında başladığı Pardus Portföy Yönetimi AŞ – Gayrimenkul Yatırım Fonları Müdürü görevine devam etmekte olup, Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi’dir.

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve Sorumluluk Değerleme Uzmanı statüsünde 5 yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi sahibidir.



	3) Ali CESUR - / Gayrimenkul değerleme lisansına sahip Değerleme Uzmanı 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 değerlendirme 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.

PARDUS PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Laveri Plaza
 No: 73 Ç. Katı No: 17 Şişli / Şişli / İstanbul
 Tic. Sic. No: 00012 / 0012 / 0012 / 0012
 Mersis No: 00012 / 0012 / 0012 / 0012
 Tic. Sic. No: 00012 / 0012 / 0012 / 0012



3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de 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 artırımını 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.

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 fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan 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 fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

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

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, katılma paylarının alımına esas teşkil eden Fon birim pay fiyatı, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemler itibarıyla olmak üzere 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanır ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü Kurucu'nun resmi internet sitesinde (www.pardusportfoy.com) ilan edilir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, katılma paylarının iadesine esas teşkil eden Fon birim pay fiyatı, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemler itibarıyla olmak üzere 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanır ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü Kurucu'nun resmi internet sitesinde (www.pardusportfoy.com) ilan edilir.

Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınır.

PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Teven Plaza
No: 73 Kat: No: 17 Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Ziraiçikulu / D. 0012 / 34398
Mersis No: 000121622550001
Tic.Sic.No: 272202



Fon'a ilişkin olarak her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fon birim pay değeri hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.pardusportfoy.com adresinde açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Bu durumlarda her işlem öncesinde Yatırım Komitesi kararının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon İhraç Sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

6. Fonun 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. Yetkilisi/Yetkilileri	
	
Mehmet Selim TUNÇBİLEK Yönetim Kurulu Başkanı Genel Müdür	Erdem ÖZKAN Yönetim Kurulu Üyesi

