

Sözleşme Tarihi : .....

Sözleşme No : .....

PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM  
FONU

---

FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ



**PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM  
FONU**

**FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

Bu Fon İhraç Sözleşmesi (bundan böyle “**Sözleşme**” olarak anılacaktır), Sermaye Piyasası Kurulu’nun 16.02.2022 tarihli ve PYS/PY.60/185 numaralı portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip ve aşağıda bilgileri verilen Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulan ve yönetilen Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu, Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. ile bilgileri aşağıda belirtilen yatırımcı arasında \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_ tarihinde akdedilmiştir.

Bu sözleşme; imzalandığı tarihte yürürlüğe girecektir. Bu sözleşmeyi imzalamakla, yatırımcı, bu sözleşmenin tüm hüküm ve şartları ile sözleşmenin ayrılmaz parçası olan **Ek**’leri okuduğunu ve anladığını ve bu sözleşmenin hüküm ve şartlarıyla bağlı olacağını kabul ve taahhüt etmiş sayılır.

**1 SÖZLEŞMENİN TARAFLARI**

Aşağıda bilgileri verilen gerçek/tüzel kişilerden her biri ayrı ayrı Taraf, hep birlikte Taraflar olarak anılacaktır.

**1.1 Kurucu Bilgileri**

Ünvan : Pardus Portföy Yönetimi A.Ş.

Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cd. Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 30 Şişli/İstanbul

Telefon : 0 212 371 18 05

E-posta : info@pardusportfoy.com

İnternet Adresi : <https://pardusportfoy.com/>

(Sözleşme’de kısaca “**Kurucu**” veya “**Yönetici**” olarak anılacaktır)

**PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**YATIRIMCI**

## 1.2 Fon Bilgileri

Ünvanı : Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu  
Fon'un Süresi : Süresizdir.  
Yönetim Adresi : Esentepe Mah. Büyükdere Cd. Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No:  
30 Şişli/İstanbul  
Telefon : 0 212 371 18 05  
E-posta : info@pardusportfoy.com  
İnternet Adresi : https://pardusportfoy.com/

(Sözleşme'de kısaca "**Fon**" olarak anılacaktır)

## 1.3 Bireysel Yatırımcı Bilgileri

Adı Soyadı :  
Uyruğu :  
Kimlik Türü : Nüfus Cüzdanı  Ehliyet  Pasaport   
Kimlik Seri No :  
T.C. Kimlik No :  
Doğum Yeri/Tarihi :  
Adres :  
Telefon :  
E-posta :  
Meslek Bilgisi :

(Sözleşme'de kısaca "**Yatırımcı**" olarak anılacaktır)

#### **1.4 Kurumsal Yatırımcı Bilgileri**

Ünvanı :

Vergi Dairesi/Numarası :

Ticaret Sicil Müdürlüğü :

Ticaret Sicil Numarası :

Telefon :

E-posta :

Faaliyet Konusu :

(Sözleşme’de kısaca “**Yatırımcı**” olarak anılacaktır)

## **2 TANIMLAR**

Sözleşme' de kullanılan terimler, hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde aşağıda yer verilen anlamları haiz kabul edilecektir:

**BİAŞ** Borsa İstanbul A.Ş.'yi ifade eder.

**Bilgilendirme Dokümanları** SPK tarafından onaylanan İçtüzüğü ve İhraç Belgesi'ni ifade eder.

**BSMV** Banka sigorta muamele vergisini ifade eder.

**En Uygun Haberleşme Vasıtası** Kamuyu Aydınlatma Platformu, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçlarını ifade eder.

**Finansal Raporlama Tebliği** II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği ifade eder

**Fon** 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve GYF Tebliği’ne uygun olarak kurulmuş olan Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu ifade eder.

<b>Fon Birim Pay Değeri</b>	Fon Toplam Değeri'nin son değerlendirme raporunda belirlenen değer üzerinden Fon Katılma Paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder. Fon Katılma Payı alım satımına esas teşkil edecek fiyat İhraç Belgesi'nin Fon'a katılma ve fondan ayrılmaya ilişkin esaslar bölümünde belirtilen dönemlerde açıklanacaktır.
<b>Fon Portföyü</b>	Öngörülen finansal varlıklar ile herhangi bir faiz, kar payı, temerrüt faizi ve bunlarla ilgili tazminat talepleri de dâhil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü ifade eder.
<b>Fon Portföy Değeri</b>	Fon Portföyü'ndeki varlıkların SPK'nın ilgili düzenlemeleri ve İçtüzük'te belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.
<b>Fon Süresi</b>	Süresizdir.
<b>Fon Toplam Değeri</b>	Fon Portföyü'ndeki varlıkların SPK'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföy Değeri'ne varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.
<b>GYF Tebliği</b>	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'ni ifade eder.
<b>Hesap Dönemi</b>	Her yıl 1 Ocak tarihinde başlayıp, 31 Aralık tarihinde biten 12 (oniki) aylık dönemi ve ilk Hesap Dönemi'ne ilişkin olarak İlk Kapanış tarihinde başlayan ve aynı takvim yılının 31 Aralık tarihinde sona eren dönemi ifade eder.
<b>İçtüzük</b>	Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğünü ifade eder.
<b>İhraç Belgesi</b>	Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarına ilişkin ihraç belgesini ifade eder.
<b>İş Günü</b>	Türkiye'de banka ve diğer resmi kurumları olağan işlemler için açık olduğu, Cumartesi ve Pazar günleri ile resmi tatil günleri

hariç herhangi bir günü ifade eder. Sözleşme'de İş Günü dışında bir güne yapılan atıflar, takvim günü olarak değerlendirilecektir.

<b>KAP</b>	Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu ifade eder.
<b>Kanun</b>	6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ifade eder.
<b>Katılma Payı</b>	Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve yatırım fonuna katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.
<b>İlk Kapanış</b>	İhraç Belgesi'nin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması sonrasında Fon katılma paylarının ilk defa ihraç edileceği tarihi ifade eder.
<b>Kaynak Taahhüdü</b>	Fon Katılma Payı ihracını müteakip nitelikli yatırımcılar tarafından bir defada veya farklı tarihlerde fona ödenecek nakdi ifade eder.
<b>Kişisel Veri</b>	Kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü bilgiyi ifade eder.
<b>Kurucu veya Yönetici</b>	Fon'un kurucusu ve yöneticisi sıfatıyla Pardus Portföy Yönetimi AŞ'yi ifade eder.
<b>MKK</b>	Merkezi Kayıt Kuruluşu'nu ifade eder.
<b>Nitelikli Yatırımcı</b>	Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan kişiler ile 15/2/2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip kişileri ifade eder.
<b>Ödeme Çağrısı</b>	Yönetici tarafından Yatırımcılar'a iletilecek olan ve Yatırımcıların Fon'a nakit aktarımı yapmasını ve karşılığında Fon Katılma Payı satın almasını sağlayan çağrıyı ifade eder.
<b>Özel Değerleme Raporu</b>	Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar

çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşunca hazırlanacak raporu ifade eder.

**Portföy Saklayıcısı**

Saklama Tebliği çerçevesinde portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşunu ifade eder.

**PYŞ Tebliği**

III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ni ifade eder.

**Saklama Tebliği**

III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği'ni ifade eder.

**SPK veya Kurul**

Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.

**SPK Düzenlemeleri**

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri Ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği, III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine Ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ve diğer ilgili tebliğler ile SPK tarafından yayımlanmış veya yayımlanacak diğer tüm düzenlemeleri, kuralları ve formları ifade eder.

**Takasbank**

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'yi ifade eder.

**TMS/TFRS**

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ifade eder

**Yatırım Komitesi**

GYF Tebliği'ne uygun olarak, Fon'un portföyünü yönetmek üzere Yönetici bünyesinde oluşturulan yatırım komitesini ifade eder. Güncel Yatırım Komitesi üyelerine Fon'un KAP sayfasında yer verilir.

**Yatırımcılar**

İşbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak Fon Katılma Payları'nı satın alarak Fon'a iştirak eden tüm yatırımcıları ifade eder.

**Yatırım Süresi**

Süresizdir.

### **3 FON'UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Fon'un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Fonları Tebliği'nin 18/A maddesi kapsamında; bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine ve üzerinde proje geliştirilecek olan arsalarla yatırım yapılmasına,

Gayrimenkul Yatırım Fonları Tebliği'nin 18/A maddesi kapsamında para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilmesine,

Arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilmesine, satılabilmesine, kiralanabilmesine, kiraya verilebilmesine ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilmesine,

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedelinin satıcılara vadeli olarak ödenebilmesine ve satın alınan varlıkların satış bedelinin alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilmesine,

Tüm yatırımların, Gayrimenkul Yatırım Fonları Tebliği 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılmasına; ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilmesine,

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,



- İmar durumundaki değişiklikler,

#### 4 FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği'nde belirtilen ilkeler ile fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin GYF Tebliği'nde yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

#### 5 FON'UN TAŞIDIĞI RİSKLER

Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen temel risklere aşağıda yer verilmektedir. Fon'un risk yönetimine ilişkin esaslara ise KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

##### 5.1 Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan riskler:

**5.1.1 Piyasa Riski:** Piyasa riski ile borçlanmayı temsil eden finansal araçların, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, döviz ve dövize endeksli finansal araçlara dayalı türev sözleşmelere ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, faiz oranları, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

**5.1.2 Kar Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne katılım hesabı gibi kâra katılım olanağı sağlayan bankacılık ürünlerinin dahil edilmesi halinde, söz konusu ürünlerin sağlayacağı kâr payının miktarında piyasalarda yaşanabilecek kâr payı oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

**5.1.3 Faiz Oranı Riski:** Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle kurumun faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

**5.1.4 Kur Riski:** Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dahil edilmesi halinde, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığıdır.

**5.1.5 Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığıdır.

- 5.1.6 Kıymetli Madenlere İlişkin Fiyat Riski:** Fon portföyünde bulunan altın ve diğer kıymetli madenlerin fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün değer kaybetme olasılığını ifade etmektedir.
- 5.1.7 Karşı Taraf Riski:** Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir. Aynı zamanda fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder. Organize piyasalarda yapılan işlemlerde (ortaklık payı gibi) karşı taraf riski yoktur.
- 5.1.8 Likidite Riski:** Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde maruz kalınan risktir.
- 5.1.9 Korelasyon Riski:** Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.
- 5.1.10 Kaldıraç Yaratan İşlem Riski:** Fon portföyüne türev araç (vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri), saklı türev araç, swap sözleşmesi, varant, sertifika dahil edilmesi, ileri valörlü altın alım işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

## **5.2 Yatırım yapılan gayrimenkuller nedeniyle maruz kalınan riskler:**

- 5.2.1 Değerleme Riski:** Yatırım yapılan gayrimenkullerin yatırım yapılan süre boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesi riskidir.
- 5.2.2 Likidite Riski:** Gayrimenkul yatırım fonlarında likidite riski taşınan finansal pozisyonlardan ve gayrimenkullerden kaynaklanmaktadır. Fonun nakit akışındaki dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakde veya hazır değerlere sahip bulunamaması, hazır değerlerin nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

Aynı zamanda ilgili fonların portföylerinde bulunan gayrimenkulleri gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

### **5.3 Diğer maruz kalınan riskler:**

**5.3.1 Likidite Riski:** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde nakit miktarına veya nakit girişine sahip olunamaması nedeniyle maruz kalınabilecek risktir.

**5.3.2 Operasyonel Risk:** Operasyonel risk, fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir. İç kontrol ve teftiş tarafından yapılan düzenli denetimlerle takip edilmektedir.

**5.3.3 Yasal Risk:** Fonun halka arz edildiği/katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

**5.3.4 Finansman Riski:** Finansman riski, fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle uğrayabileceği zarar olasılığıdır. Şirket yönettiği gayrimenkul fonlarında ihtiyaç duyduğu kaynağın tamamını ya da bir kısmını fon katılımcılarından sağlamaktadır.

## **6 PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Fonun, inançlı mülkiyet esaslarına göre pay sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile fonun faaliyetlerinin fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu 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 esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dahil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından, İçtüzük, İhraç Belgesi ve GYF Tebliği hükümleri dâhilinde yönetilir.

## **6.1 Fon Yönetiminde Uyulacak İlkeler**

- 6.1.1** 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 dayanılması ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporlarının en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.
- 6.1.2** Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu anda, borsa tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yöneticinin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla borsada işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.
- 6.1.3** Yönetici fon adına yaptığı alım satım işlemlerinden dolayı herhangi bir ihraççı veya aracı kuruluştaki kendi lehine bir menfaat sağlarsa, bu durumun kurucuya açıklanması zorunludur. Kurucu bu durumu öğrendiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtası ile yatırımcılara bildirir.
- 6.1.4** Herhangi bir şekilde yöneticinin kendine 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.
- 6.1.5** Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.
- 6.1.6** Kurucu ve yönetici fonun yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

- 6.1.7** Kurucu, 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.
- 6.1.8** Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

## **7 PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI HAKKINDA BİLGİLER**

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlarda Portföy Saklayıcısı nezdinde tutulur

### **7.1 Saklama Hesabı Açma Yetkisi**

Kurucu, Yatırımcılar adına vekaleten saklayıcı kuruluşlar nezdinde saklama hesabı açabilir. Yatırımcı, bu hususta Kurucu'yu yetkilendirdiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

## **8 FON YÖNETİM ÜCRETİ ORANI, TOPLAM GİDER ORANI VE FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR**

Fon'a ilişkin giderler Fon portföyünden karşılanır.

**Yönetim ücreti dâhil ve performans ücreti hariç, tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20'dir.** Dışarıdan sağlanan değerlendirme ve danışmanlık hizmeti giderleri fon toplam gider oranına dahildir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, günlük fonun aktif toplam değerinin yaklaşık %0,00410 + BSMV (on milyonda dört yüz on) [yıllık yaklaşık %1,5 + BSMV (yüzde bir buçuk)] oluşan bir yönetim ücreti Fon'a tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucuya fondan ödenir.

Portföy yönetim ücretine ve Fon'a tahakkuk ettirilecek performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

- 8.1** Katılma Payları ile ilgili harcamalar
- 8.2** Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
- 8.2.1** Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- 8.2.2** Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- 8.2.3** Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- 8.2.4** Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- 8.2.5** Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- 8.2.6** Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- 8.2.7** Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşirse dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- 8.2.8** Portföyde yer alan ve Fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
- 8.2.9** Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- 8.2.10** Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- 8.2.11** MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- 8.2.12** Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- 8.2.13** Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,

- 8.2.14** Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- 8.2.15** İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- 8.2.16** (Varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- 8.2.17** (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- 8.2.18** Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- 8.2.19** Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- 8.2.20** KAP giderleri,
- 8.2.21** Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- 8.2.22** Portföydeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- 8.2.23** Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
- 8.2.24** Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,
- 8.2.25** Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
- 8.3** Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,
- 8.3.1** Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- 8.3.2** Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,

**8.3.3** Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,

**8.3.4** Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

## **9 FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA VE KAR PAYI DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR**

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

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

**9.3** Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilmektedir. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu fon ihraç belgesinde belirtilir.

**9.4** Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ihraç belgesinde yer verilmektedir.

**9.5** 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.

**9.6** Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kar payı dağıtılabilir.

**9.7** Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve



tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur

## **10 ALIM SATIMA ESAS FON BİRİM PAY FİYATI AÇIKLAMA DÖNEMİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Katılma payı alım satımı Türk Lirası cinsinden yapılır. Fonun ihraç belgesinin Kurulca onaylanmasını müteakip 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 aylık dönemlerin iş günlerinde verilen fon katılma payı alım talimatları, her ayın son günü hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 2. iş günü Türk Lirası olarak ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 2 iş günü içerisinde yerine getirilecektir.

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](http://www.pardusportfoy.com) adresinde açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez. Günlük olarak açıklanan fiyat hesaplamasında fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirirken, gayrimenkul yatırımlarının değerinin tespitinde Tebliğ'in 24. ve 25. maddelerindeki hükümlere uyulur.

Fon katılma paylarının alımına ve satımına ilişkin ayrıntılı esaslar Sözleşmenin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı bölümünde yer verilmiştir.

Ayrıca, işbu Sözleşmenin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı bölümünde yer alan alım satım dönemleri dışında, aynı bölümde belirtilen şartların gerçekleşmesi durumunda, Yatırım Komitesince alınacak karar çerçevesinde belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş ve çıkış kabul edilecektir.

## 11 FON KATILMA, FONDAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

### 11.1 Genel Esaslar

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

Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinin "Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı" bölümünde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucunun 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. Ancak, gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurul'a iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılmaz ve fiziki olarak teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

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

Fon'un katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak

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

Fon katılma paylarının ihracının aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının 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.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş kabul edilebilecektir.

### **11.2 Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları**

Fonun 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 döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak aylık dönemlerin iş günlerinde verilen fon katılma payı alım talimatları, her ayın son günü hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 2. iş günü Türk Lirası olarak ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 2 iş günü içerisinde yerine getirilecektir. Alım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Alım Talimatı İletme Dönemi</b>	<b>Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi</b>	<b>Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi</b>	<b>Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi</b>
1 Ocak - 31 Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 2. iş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 2 iş günü içerisinde
1 Şubat - 28 Şubat	28 Şubat	28 Şubat'ı takip eden 2. iş günü	
1 Mart - 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 2. iş günü	
1 Nisan – 30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 2. iş günü	
1 Mayıs – 31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 2. iş günü	
1 Haziran – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 2. iş günü	
1 Temmuz – 31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 2. iş günü	
1 Ağustos – 31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 2. iş günü	
1 Eylül – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 2. iş günü	
1 Ekim – 31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 2. iş günü	
1 Kasım – 30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 2. iş günü	
1 Aralık – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 2. 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.

### **11.3 Satım Talimatları ve Satım Bedellerinin Tahsil Esasları**

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 aylık dönemlerin iş günlerinde verilen fon katılma payı iade talimatları, her ayın son günü hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 2. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, 15 iş günü içinde 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 - 31 Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 2. iş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 15 iş günü içerisinde
1 Şubat- 28 Şubat	28 Şubat	28 Şubat'ı takip eden 2. iş günü	
1 Mart – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 2. iş günü	
1 Nisan – 30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 2. iş günü	
1 Mayıs – 31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 2. iş günü	
1 Haziran – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 2. iş günü	
1 Temmuz – 31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 2. iş günü	
1 Ağustos – 31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 2. iş günü	
1 Eylül – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 2. iş günü	
1 Ekim – 31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 2. iş günü	
1 Kasım – 30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 2. iş günü	
1 Aralık – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 2. iş günü	

Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcı, takip eden değerlendirme periyodundan en az 2 hafta önce Yönetici'ye yazılı olarak talimat vermek zorundadır.

Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI

Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucuya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

1. Katılma payı iadesine konu tutarlar için herhangi bir nemalandırma yapılmaz.
2. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle katılma paylarının geri alımını 1 yıla kadar erteleyebilir. Ayrıca, katılma payı iade talebinin fon toplam değerinin %20'sini aşması halinde, pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Fon toplam değerinin %20'sini aşan iade talepleri, bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

Fon'a ilişkin olarak her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fon birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez. Günlük olarak açıklanan fiyat hesaplamasında fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirirken, gayrimenkul yatırımlarının değerinin tespitinde Tebliğ'in 24. maddesindeki hükümlere uyulur.

Ayrıca, Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden Fon'a yeni giriş ve çıkış kabul edilecektir.

#### **11.4 Aynı Olarak Gerçekleştirilen Alım Satım Talimatlarına İlişkin Esasları**

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.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak,

Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen alım ve satım talimatı iletmeye 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.

### **11.5 Alım Satım Talebi İptal Esasları**

Alım satım talimatı iletmeye dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ilgili döneminin son iş günü saat 12.00'a kadar iptal edilebilir. Söz konusu alım satım dönemlerinin son iş günü saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda iptal yapılamaz.

### **11.6 Nitelikli Yatırımcılar Arasında Pay Devri**

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 devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcıların hesapları arasındaki aktarım ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu da sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir.



Fon paylarının Borsa’da işlem görmesi halinde, Fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.’nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda el değiştirebilir.

Katılma paylarının Borsa’da işlem görmesine ilişkin esaslar Borsa İstanbul AŞ (BİAŞ) tarafından belirlenir. Katılma paylarının Borsa’da işlem görmesi durumunda Kurul ve BİAŞ’ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur.

İşbu sözleşmenin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

## **12 FON PORTFÖYÜNDE YER ALAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği’nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi’nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

## **13 GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR**

Katılma paylarının satışı ve Fon’a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

## **14 PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Tebliğ’in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.

Sözleşme’nin 8. maddesi kapsamında, Fon’dan karşılanan giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri’ne oranının üst sınırına ilişkin hesaplamada Performans ücreti söz konusu sınıra dahil değildir.

## 15 FON KATILMA PAYLARININ BORSA'DA İŞLEM GÖRÜP GÖRMEDİĞİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fon katılma payları, yönetim kurulu kararına istinaden Kurucu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.

## 16 YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve Fon finansal raporları Kurucu'dan, Kurucu'nun internet sitesinden (<https://pardusportfoy.com/>) temin edilebilir.

İçtüzük ve İhraç Belgesi kurucunun internet sitesinde ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayınlanır.

## 17 SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir.

Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

## 18 FONUN SONA ERMESİ VE TASFİYE ŞEKLİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

## 19 BEYAN VE TAAHHÜTLER

Sözleşme'nin her bir Tarafı, diğer Tarafa aşağıdaki beyan ve taahhütlerde bulunur ve diğer Tarafın, Sözleşme'nin tarihi itibarıyla Sözleşme'de belirtilen işlemler ile bağlantılı olarak söz konusu beyanlara dayanmakta olduğunu kabul eder ve teyit eder.

- 19.1** Tüzel kişi Taraflar, Türkiye Cumhuriyeti veya kuruluş yeri kanunları çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş ve geçerli şekilde varlığını sürdürmekte olan ve işbu Sözleşme

hükümlerine uygun olarak iş ve faaliyetlerini sürdürmek için gerekli yetkiye sahip şirketler olup, gerçek kişi Taraflar ise gerekli fiil ehliyetine sahiptirler.

- 19.2** Taraflar, işbu Sözleşme tahtındaki yükümlülüklerini yerine getirme, teslim etme ve ifa etme ve bu Sözleşme' de öngörülen işlemleri yürütme konusunda tam yetki ve salahiyyete sahiptir.
- 19.3** Taraflar, işbu Sözleşme'nin imzalanması ve yerine getirilmesi için tüm yasal gereklilikleri yerine getirmişlerdir. İşbu Sözleşme'de yer alan koşullara uygun olarak Taraflara geçerli ve hukuken bağlayıcı yükümlülükler getirilmiştir. Taraflardan birinin işbu Sözleşme'deki yükümlülüklerini yerine getirmede başarısız olması durumunda, karşı Taraflar ilgili yükümlülüğün yerine getirilmesini talep edebilir.
- 19.4** Tarafların işbu Sözleşme'yi imzalaması ve teslimi (i) kuruluş sözleşmesi, dâhili yönetmelikleri veya tüzüklerinde yer alan herhangi bir hükmü, doğrudan veya dolaylı olarak ihlal etmemekte, böyle bir hüküm ile çelişki yaratmamakta veya bunların ihlaline neden olmamaktadır; (ii) bilgileri dahilinde, taraf veya tabi olduğu herhangi bir sözleşme ve taahhüdü ihlal etmemekte, bunlarla çelişmemekte, bunların ihlal veya feshine neden olmamaktadır veya bunların kapsamında yer alan hükümleri değiştirmemektedir veya (iii) kendisi üzerinde bağlayıcı herhangi bir kanunun ihlalini teşkil etmemektedir ve bu Sözleşme'de öngörülen işlemleri ifası ve yerine getirmesi yukarıda sayılanlara sebep olmayacaktır.
- 19.5** Taraflar, işbu Sözleşme'nin imzalanması veya bu Sözleşme'de öngörülen işlemlerin yerine getirilmesi ile bağlantılı olarak, taraf olduğu veya kendisi üzerinde bağlayıcı olan herhangi bir sözleşmenin ihlalinden veya bu tür bir sözleşme tahtında temerrüde düşülmesinden kaçınmak amacı ile herhangi bir üçüncü şahsın muvafakat veya onayını alma yükümlülüğü altında değildir.
- 19.6** Taraflar, varlıklarının mülkiyetine sahip olmak ve varlıklarını işletmek ve faaliyetini, hâlihazırda yürütülmekte olduğu haliyle yürütmek için gerekli tüm lisanslara ve muvafakatlara sahiptir ve bildikleri kadarıyla, söz konusu lisanslar veya muvafakatlerin iptali, askıya alınması veya tadiline yol açabilecek veya bunların yenilenmesine engel olabilecek herhangi bir durum söz konusu değildir.
- 19.7** Taraflar, herhangi bir iflas işlemine konu değildir. Geçerli kanunlar uyarınca herhangi bir teknik iflas veya diğer benzer prosedürlere tabi değildir. Kendisi için tasfiye memuru atanması konusunda herhangi bir emir verilmemiş ve herhangi bir karar alınmamıştır ve Tarafların tasfiyesi için dilekçe ibraz edilmemiş ve toplantı gerçekleştirilmemiştir.

Konkordato ilanı veya alacaklıları ile bir düzenleme akdetme amacı ile gönüllü herhangi bir düzenleme teklifinde bulunulmamıştır. Kendisine iflas emri veya bu tür bir emir ile ilgili bir dilekçe sunulmamıştır.

**19.8** Taraflarca bilindiği kadarıyla, işbu Sözleşme'de gerçekleştirilmesi öngörülen işlemlere herhangi bir itiraz ileri süren, bunlara ilişkin şikâyet bildiriminde bulunan veya bunları geciktirmeyi, engellemeyi veya yasaklamayı amaçlayan veya bu işlemler ile bağlantılı olarak tazminat tahsil etmeyi veya sair tedbir elde etmeyi amaçlayan, söz konusu Tarafa karşı, derdest veya olası herhangi bir yasal işleme, icra işlemine veya sair bir işleme tabi değildir.

**19.9** Taraflar, işbu Sözleşme'ye katılırken ve Fon Katılma Payı'nı satın alırken, İçtüzük, İhraç Belgesi, işbu Sözleşme ve buna ilişkin hazırlanan diğer belgeler dışında hiçbir materyal veya bilgiden yararlanmamışlardır.

**19.10** Her bir Yatırımcı, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklere uygun olarak Nitelikli Yatırımcı olduklarını ve bu statüyü koruyacaklarını kabul ve taahhüt eder.

**19.11** Fon, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler uyarınca, usulüne uygun olarak kurulmuş ve varlığını sürdürmekte olup, yatırım stratejisine uygun olarak faaliyet göstermek için tam yetkiye sahiptir. Fon'un kuruluşu ve tescili için gerekli yetki ve onaylar SPK dahil ilgili düzenleyici otoritelerinden alınmıştır.

**19.12** Sözleşme'nin uygulanması ve yerine getirilmesi sırasında, Yönetici, organizasyonuna ilişkin belgelerinde veya Fon'un taraf olduğu herhangi bir sözleşme ya da diğer belgelerde veya Fon veya Yönetici 'nin varlıklarını bağlayan veya Fon, Yönetici ve ilgili iştiraklerine ve varlıklarına uygulanabilecek tüm lisans, izin, imtiyaz, hüküm, karar, tüzük veya yönetmeliklerde yer alan hükümlerin ihlaline veya temerrüde düşmesine sebep olmayacaktır. Yönetici, yürürlükteki kanunlar uyarınca Yatırımcılar'la güven ilişkisine dayanarak Fon'u kurmuş ve yapılandırmıştır.

## **20 ŞARTLAR**

Tarafların her biri aşağıda belirtilenleri iyi niyetle yapmayı taahhüt eder.

- 20.1** Tarafların, yürürlükteki kanunlara uygun olarak öngörülen işlemlerle ilgili bildirimde buldukları tüm belge ve bilgiler doğru, gerçek ve uygulanabilir kanun ve yönetmeliklere uygun olmalıdır.
- 20.2** Taraflar buradaki yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ile ilgili olarak talep edilebilecek tüm onay, izin, sözleşme ya da muafiyetleri, SPK dahil kamu kurumlarından ya da üçüncü şahıslardan elde edecek ve bu Sözleşme'nin ifası için gerekli olan kanun ve yönetmeliklere uyum sağlamakla yükümlü olacaklardır.
- 20.3** Her bir Yatırımcı, bir Nitelikli Yatırımcı olarak, bu statüsünü kanıtlamak adına gerekli belgeleri temin etmesi gerektiğini ve SPK'nın herhangi bir soruşturmasında bu statüsüne ilişkin kanıtları sunması gerekeceğini kabul etmektedir. Yatırımcı'nın işbu kanıtları temin edememesi durumunda, bu durumun Fon ve/veya Yönetici için herhangi bir maliyet ve/veya zarar oluşturması durumunda, Yatırımcı Fon ve/veya Yönetici'nin bu masraf ve zararlarını sırasıyla tazmin edecek ve bu tazminat yükümlülüğü Fon süresinin sona ermesinden sonra da devam edecektir.

## **21 GİZLİLİK**

- 21.1** Bir diğer Tarafa ait Gizli Bilgi'yi elde eden Taraf, söz konusu Gizli Bilgi'yi korumak için, Gizli Bilgi'nin sahibi olan Tarafın, en az kendisine ait Gizli Bilgi'yi korumak için gösterdiği özen derecesinde özen gösterecektir ve asgari olarak, Gizli Bilgi'yi (i) izinsiz ifşa, erişim, kullanım, tadile karşı; (ii) suiistimal, hırsızlık, tahribat veya kayba karşı veya (iii) söz konusu Gizli Bilgi'yi dikkate almama durumuna karşı korumak için makul ölçüde yeterli güvenlik uygulamaları ve prosedürleri benimseyecek, sürdürecektir ve bunlara uyacaktır.
- 21.2** İşbu madde hükümleri çerçevesinde her bir Taraf, Gizli Bilgi'yi, yalnızca, işbu Sözleşme tahtındaki yükümlülüklerinin yerine getirilmesini sağlamak için gerekli olduğu ölçüde kullanacak veya çoğaltacaktır. Buna ek olarak, her bir Taraf, işbu Sözleşme'de öngörülen amaçları yerine getirmek için söz konusu Gizli Bilgi'yi yalnızca bilmesi gereken personeline (ve yalnızca gerekli olan ölçüde) ifşa edecektir.
- 21.3** Taraflar, kendileri veya ilişkili kişileri tarafından işbu Sözleşme'de öngörülen gizlilik hükümlerinin ihlal edilmesinden doğan zarar, masraf ve giderleri tazmin ile mükelleftir.
- 21.4** İşbu Sözleşme'de aksi belirtilen durumlar hariç olmak üzere, herhangi bir Tarafın, mevzuat gereği veya yetkili bir mahkeme kararı uyarınca veya Gizli Bilgi'nin ifşa edilmesi

konusunda kural koyma, emir veya talimat verme yetkisine sahip sair bir makamın kuralı, emri veya talimatı uyarınca hukuken herhangi bir Gizli Bilgi'yi ifşa etmek zorunda kalması halinde, söz konusu yükümlülüğe tabi olan Taraf, mümkünse ifşadan önce olmak üzere, durumu diğer Tarafa derhal yazılı olarak bildirecektir.

## **22 GEÇERLİLİK TARİHİ VE SONA ERME**

- 22.1** Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece veya işbu madde kapsamında sona ermedikçe yürürlükte kalır.
- 22.2** Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Sözleşme, ayrıca bir bildirim gereksiz olarak sona ermiş kabul edilecek ve Taraflar, Sözleşme'nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulamayacaklardır:
- i. Fon'un Sözleşme'nin 18. Maddesi uyarınca sona ermesi.
  - ii. Tarafların tamamının işbu Sözleşme'nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamaları.
  - iii. Bakiye Kaynak Taahhüdü bulunmayan bir Yatırımcı'nın Sözleşme şartlarına göre Fon Katılma Payı mevcudiyetini yitirmesi, tamamını devretmesi.
- 22.3** Sözleşme'nin feshinden veyahut sona ermesinden önce Taraflarca kazanılmış olan haklar ve Tarafların doğmuş yükümlülükleri fesih veya sona erme sonrasında da geçerliliğini koruyacaktır.

## **23 UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ**

Sözleşme'nin mevcudiyeti, geçerliliği, ifası, ihlali veya feshi ile ilgili ihtilaflar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, bu Sözleşme'den veya bu Sözleşme ile ilişkili olarak doğan her türlü ihtilaf da dahil olmak üzere, bu Sözleşme, kanunlar ihtilafına ilişkin hükümler dikkate alınmaksızın, Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır. Uyuşmazlıkların çözümünde yetkili yer İstanbul (Çağlayan) Mahkemeleri'dir.

## 24 ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

### 24.1 Mücbir Sebep

**24.1.1** Taraflardan birisi, Sözleşme' den doğan yükümlülüklerini mücbir sebepler nedeniyle tamamen veya kısmen yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır,

**24.1.2** Sözleşme çerçevesinde "mücbir sebepler", yangın, su baskını, deprem, ayaklanma, iç karışıklıklar, savaş, ambargo ve terörizm de dahil olmak üzere bu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerin ifasını olanaksız hale getiren kaza, öngörülemeyen sağlık sorunları ve ölüm gibi ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir.

**24.1.3** Bir mücbir sebep olayının gerçekleşmesi halinde, bu mücbir sebepten etkilenen Taraf, hem bu olayı, beklenen süresini hem de olası etkilerini karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Yükümlülüğünü mücbir sebepten dolayı yerine getiremeyen Taraf, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir.

### 24.2 Sözleşmenin Bütünlüğü

Bu Sözleşme, ekleri, tablo ve listeleri ile birlikte, Taraflar arasındaki anlaşma ve mutabakatın tamamını teşkil etmekte olup, Taraflar arasında yazılı veya sözlü daha önce yapılmış olabilecek tüm anlaşmaların yerine geçerli olur.

### 24.3 Devir Yasağı

Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Tarafların işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Tarafların yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

### 24.4 Kanunların Değişmesi ve Yürürlükten Kaldırılması

Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

### 24.5 Bölünebilirlik

Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak Taraflar, iyi niyetli

müzakereler yoluyla, bu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Tarafların, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

#### **24.6 Geçerliliğini Sürdürme**

Sözleşme Taraflar'dan biri tarafından feshedilmiş olsa dahi, Sözleşme uyarınca fesihden önce Taraflarca kazanılmış haklar ve Tarafların doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

#### **24.7 Haklardan Feragat**

Taraflardan herhangi birinin Sözleşme kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, salahiyet veya imtiyazın kullanılmasını engellemez. Bu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

#### **24.8 Halefler**

**24.8.1** Fon Katılma Payı sahiplerinden birinin vefatı durumunda varise veraset sonucu intikal eden işbu Sözleşme'ye konu Fon Katılma Payı'nın, varisin Nitelikli Yatırımcı olması durumunda, gerçek değeri üzerinden satın alınması varise teklif edilmedikçe devrin katılma payı defterine işlenmesine onay verilmesinden imtina edilemez. Varisin yapılan teklifi kabul etmesi durumunda varisin Nitelikli Yatırımcı vasfına haiz olduğunu tevsik edici bilgi ve belgeler varis tarafından Yönetici 'ye iletilir ve devir pay defterine işlenir.

**24.8.2** Varisin Nitelikli Yatırımcı olmaması durumunda ise intikale konu Fon Katılma Payı'nın gerçek değeri üzerinden satın alınması Fon'un mevcut Yatırımcılar'ına teklif edilecektir. Bu durumda, mevcut Yatırımcılar intikale konu Fon Katılma Payı'nı, Fon'da sahip oldukları paylarıyla orantılı olarak satın alabileceklerdir. Mevcut Yatırımcılar'ın tamamının intikale konu Fon Katılma Payı'na ilişkin öncelikli alım hakkını kullanmamaları durumunda kullanılmayan kısma ilişkin olarak geri kalan Yatırımcılar'ın, Fon Katılma Paylar'ı oranında ek öncelikli alım hakkı mevcuttur. Bu durumda Yönetici gerekli işlemleri yerine getirmekle sorumludur.



- 24.8.3** Varisin, Nitelikli Yatırımcı olmamakla birlikte intikale konu Fon Katılma Payı'nı gerçek değerinden daha düşük bir bedelle üçüncü kişiye devretmek istemesi halinde, mevcut Yatırımcılar üçüncü kişiye teklif edilen düşük fiyat üzerinden satışa konu Fon Katılma Payı üzerinde öncelikli alım hakkına sahip olacaklardır.
- 24.8.4** Varisin, Nitelikli Yatırımcı olmadığı ve mevcut Yatırımcılar'dan hiçbirinin intikale konu Fon Katılma Payı'nı satın almak istemediği durumda Fon'a yeni Yatırımcı alınabilir. Bu durumda Fon'a yeni Yatırımcı alınması için Yatırım Komitesi'nin karar alması üzerine Yönetici'nin de onayı alınır. Yeni Yatırımcı bulunamaması durumunda ise Yatırım Komitesi mevcut koşullar çerçevesinde Fon'un ve Yatırımcılar'ın menfaatini gözeterek intikale konu Fon Katılma Payı'nın itfası dahil olmak üzere uygulanacak en uygun yöntemle karar verir.
- 24.8.5** Bu maddeye uygun olacak şekilde Fon'a yeni Yatırımcı alınması durumunda, yeni Yatırımcılar'ın işbu Sözleşme'ye taraf olması için yeni bir Yatırımcı Sözleşmesi imzalaması gerekmektedir. Yönetici, bahse konu Yatırımcı Sözleşmesi'nin imzalatılmasına ilişkin gerekli işlemleri yapmakla yükümlüdür.

## **24.9 Bildirimler**

Bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talimatlar, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler ve diğer iletişimler aksi sözleşmede belirtilmemişse yazılı olacaktır. TTK madde 18/3 uyarınca noter vasıtasıyla veya kayıtlı, iadeli taahhütlü posta, kayıtlı ve onaylı dijital imza içeren e-posta yoluyla gönderilmesi gereken, karşı taraf için bir temerrüt olayı oluşturulması veya bu Sözleşme'nin feshi veya bu Sözleşme'nin yürürlükten kaldırılması amacı ile teslim edilen bildirimler hariç olmak üzere, bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, posta ücreti peşin ödenmiş olarak, ilgili alıcıya hitaben, Sözleşme'nin 1 numaralı maddesinde belirtilen adreslere gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir.

**Ek-1**

**Nitelikli Yatırımcıların Beyanı**

1. Fon Katılma Payları'nın ihracına ilişkin ihraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasının, ihraççının veya ihraç belgesinde yer alan bilgilerin Kurul tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini ve bir tavsiye niteliğinde olmadığını bildiğimi,
2. İhraç edilen Fon Katılma Payları'nın devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,
3. SPK mevzuatında belirtilmiş olan ve "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları sağladığımı,
4. Nitelikli Yatırımcı tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal ilgili ve yetkili kuruluşa haber vereceğimi, bilgi vermemem durumunda SPK mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağımı bildiğimi,
5. Fon Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar'a ihracı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen Fon Katılma Payları ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan, içtüzükten, ihraç belgesinden ve yatırımcı bilgi formundan öğrenme hakkımın olduğunu bildiğimi,
6. İhraç edilen Fon Katılma Payları'nın sağladığı haklar ve yüklediği yükümlülükler konusunda bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
7. Bu yatırıma karar vermeden önce ihraççının faaliyetleri, finansal ve hukuki durumu ve taşıdığı ekonomik riskler hakkında bilgileri İhraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
8. İhraççının faaliyetlerinin sona ermesi, mali yapısının bozulması, iflas etmesi gibi nedenlerle faiz, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen Fon Katılma Payları'na ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı Türk Ticaret Kanunu, İcra İflas Kanunu, Borçlar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,
9. Fon Katılma Payları'nın piyasa riski, faiz oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebileceğini, bu riskleri ilgili Fon Katılma Payı'nı, ihraççıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve diğer kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğimi ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zarardan sorumlu olduğumu,

10. Kurulun kamuyu aydınlatma ve finansal raporların hazırlanmasına ilişkin düzenlemelerinin, Fon Katılma Paylarını halka arz etmeksizin ihraç eden ihraççılar bakımından sınırlı olduğunu,
11. Satın aldığı Fon Katılma Payları'nın aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmadığını bildiğini,
12. Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilme zorunluluğu bulunan Fon Katılma Payları'nın, halka arz tanımını kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını bildiğini,
13. Nitelikli Yatırımcılar'a uygun olarak düzenlenmiş gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarının fonların süresinin sonuna kadar yalnızca Kurucu tarafından re'sen yapılacak pay geri alımlarına bağlı olarak fonlara iade edilebileceğini bildiğini,
14. Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilen Fon Katılma Payları'nın ihraçtan sonra da sadece Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğini, satın aldığı Fon Katılma Payları'nın herhangi bir şekilde Nitelikli Yatırımcı olmayan bir kişiye devri halinde sorumluluğun tarafına ait olacağını ve bu nedenle Fon Yöneticisi'ne bir sorumluluk yüklemeyeceğini,

İşbu beyanı özgür iradem ile imzaladığımı, kayıtsız, şartsız ve gayr-i kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim

**YATIRIMCI**

**Adı Soyadı / Ünvanı :**

**Tarih :**

**İmza :**

**Ek-2**

**Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**Ürün /Hizmet Alan Müşteri Ve Müşteri Yetkilisine Yönelik Kişisel Verilerin İşlenmesine İlişkin Aydınlatma Metni**

Bu doküman kişisel verilerinizin işlenmesi konusunda 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (“Kanun”) m. 10 çerçevesinde aydınlatılmanızı sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

**1. Verilerinizi Kim İşliyor?**

Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. (“Şirket”), “Veri Sorumlusu” sıfatıyla, talep ettiğimiz ve bizimle paylaşmış olduğunuz kişisel verilerinizin işlenmelerini gerektiren amaç çerçevesinde ve bu amaç ile bağlantılı, sınırlı ve ölçülü şekilde, doğruluğunu ve en güncel halini koruyarak aşağıda açıklanan kapsamda işliyoruz

**2. Hangi Kişisel Verilerinizi, Hangi Amaçlarla Ve Hangi Hukuki Nedenlerle İşliyoruz?**

Gerçek kişi Müşteri (ürün/hizmet alan) olarak veya Tüzel kişi Müşteri (ürün/hizmet alan) olan bir kuruluşun çalışanı/yetkilisi olarak iş ilişkimiz çerçevesinde kişisel verilerinizi işlememiz gerekmektedir. Bu kapsamda, kişisel verilerinizi; hukuka ve dürüstlük kurallarına uygun, doğru ve gerektiğinde güncel; belirli, açık ve meşru amaçlar doğrultusunda; amaçla bağlantılı, sınırlı ve ölçülü bir biçimde işliyor ve saklıyoruz. Bu kapsamda; kimlik ve iletişim bilgileriniz, (örneğin, isim, soyisim, telefon, görev unvanı, departmanı, e-posta); ödeme için gerekli olan bilgiler kredi kartı bilgileri, kredi değerliliği ve finansla ilgili diğer bilgiler, İşlem Güvenliği Bilgileri (örneğin, banka hesap numaranız ve işle ilgili bir işlemde destekleyici olarak toplanan ödemeyle ilgili diğer ilgili bilgiler), Risk Yönetimi Bilgileri, web kullanıcıları için, web formlarının içeriği, anket bilgileri, IP adresleri, web sitesinde izlediğiniz yol gibi web sitesini kullanımınızla ilgili bilgiler, Şirketimizi ziyaret etmeniz durumunda kamera kayıtları, süreçte işlenen bilgileriniz kapsamında yer alıyor.

Kişisel verileriniz; bilgi güvenliği süreçlerinin yürütülmesi, denetim/etik faaliyetlerinin yürütülmesi, eğitim faaliyetlerinin yürütülmesi, faaliyetlerin mevzuata uygun yürütülmesi, finans ve muhasebe işlerinin yürütülmesi, firma/ürün/hizmetlere bağlılık süreçlerinin yürütülmesi, fiziksel mekan güvenliğinin temini, iç denetim/soruşturma/istihbarat faaliyetlerinin yürütülmesi, iletişim faaliyetlerinin yürütülmesi, mal/hizmet/üretim ve operasyon süreçlerinin yürütülmesi,

müşteri ilişkileri süreçlerinin yürütülmesi, müşteri memnuniyetine yönelik aktivitelerin yürütülmesi, organizasyon ve etkinlik yönetimi, pazarlama analiz çalışmalarının yürütülmesi, reklam/kampanya/promosyon süreçlerinin yürütülmesi, risk yönetimi süreçlerinin yürütülmesi, sosyal sorumluluk ve sivil toplum aktivitelerinin yürütülmesi, sözleşme süreçlerinin yürütülmesi, sponsorluk faaliyetlerinin yürütülmesi, stratejik planlama faaliyetlerinin yürütülmesi, talep / şikayetlerin takibi, taşınır mal ve kaynakların güvenliğinin temini, tedarik zinciri yönetimi süreçlerinin yürütülmesi, ürün/hizmetlerin pazarlama süreçlerinin yürütülmesi, yatırım süreçlerinin yürütülmesi, yetkili kişi, kurum ve kuruluşlara bilgi verilmesi, ziyaretçi kayıtlarının oluşturulması ve takibi amaçlarıyla işlenebiliyor.

Bu kapsamda karşılıklı sözleşmemizin kurulması, ifası ve sona ermesi süreçlerinin hukuka uygun şekilde yürütülmesi, temel hak ve özgürlüklerinize aykırı olmamak koşuluyla Şirketimizin meşru menfaatleri, kanunda açık olarak öngörülen durumlar, yerine getirmekle yükümlü olduğunuz hukuki gereklilikler, yasal takip durumlarında hakkın tesisi, kullanılması ve korunması için veri işlemenin zorunlu olması durumlar ve bunların dışında kalan durumlarda sizden talep edeceğimiz açık, bilgilendirmeye dayanan ve özgür iradeyle açıklayacağınız rızanız kişisel veri işleminin hukuki dayanaklarını oluşturuyor.

Özel nitelikli verileriniz kural olarak işlediğimiz kişisel verileriniz arasında yer almıyor. Bu noktada, Şirketimizle ticari faaliyetiniz çerçevesinde gerekli dokümanların iletilmesi sürecinde eski nüfus kağıtları veya ehliyet gibi belgelerin din ve kan grubu içeren sayfalarını bize vermemenizi ya da karartarak vermenizi önemle rica ediyoruz.

Kişisel verilerinizin işlenmesi ile ilgili olarak, Şirketin politika ve prosedürlerinde birçok kural bulunuyor. Bu konuda özellikle web sitemizde bulunan Kişisel Veri Politikamızı inceleyebilirsiniz.

### **3. Kişisel Verilerinizi Nasıl Topluyoruz?**

İşlemekte olduğumuz kişisel verilerimizin büyük bir çoğunluğunu sizin bize verdiğiniz bilgilerden elde ediyoruz. Yine bazı durumlarda, ilgili gerçek kişi ya da tüzel kişi işveren ile iş ilişkimiz kapsamında veya kamu kurum ve kuruluşları tarafından tesis edilmiş olan sistemlerdeki verilerden de kişisel verileriniz bize ulaşabiliyor. İşlediğimiz bilgiler kağıt ortamında gibi otomatik olmayan yöntemlerle toplanabildiği gibi, e-mail üzerinden gönderilen belgeler gibi kanallarla otomatik yöntemler ile de toplanabiliyor.

### **4. Kişisel Verileriniz Kimlere Aktarıyoruz?**

Kişisel verileriniz, Şirketin meşru menfaatleri, kanunda açık olarak öngörülen durumlar, BDDK, SPK, TCMB, MASAK, Hazine Müsteşarlığı gibi düzenleyici otoriteler, sözleşmenin kurulması ve ifası için gereklilikler, yasal takip durumlarında hakkın tesisi, kullanılması ve korunması için veri işlemenin zorunlu olması durumlarında üçüncü kişilere aktarılıyor. Kişisel verilerinizin, Şirketin iş ortaklarına, hissedarlarına, iştiraklerine, kanunen yetkili kamu kurumları ve özel hukuk kişilerine yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda aktarılması söz konusu olabiliyor.

## **5. Kişisel Verileriniz Nasıl Saklıyoruz?**

Kişisel verilerinizi güvenli ortamlarda saklıyor ve aktarım yapılacaksa bu konuda gereken tedbirleri alıyoruz. Şirketimizin kilitli arşivi, güvenlik önlemleri alınmış araç ve uygulamalarında bilgilerinizi saklıyor, kişisel verilerinizi, işlendikleri ve saklandıkları ortamlarda yetkisiz erişime maruz kalmamaları, kaybolmamaları ve zarar görmemeleri amacıyla, bildirilen amaç ve kapsam dışında kullanılmamak kaydı ile gerektiğinde şifrelenerek, sadece yetkilendirilmiş kişilerin erişebileceği şekilde ve gerekli diğer bilgi güvenliği tedbirleri de alınarak işliyoruz. Toplanan kişisel verilerinizi ilgili mevzuatta zorunlu kılınan süreler boyunca saklıyoruz. Ancak hukuki gereklilikler özel bir sürenin uygulanmasını gerektiriyor ise bu sürelere uygun hareket ediyoruz. Suça konu bir eylemin söz konusu olması halinde ise kişisel verileriniz Türk Ceza Kanunu ve ilgili mevzuatta öngörülen zamanaşımı süresince tutuyoruz.

## **6. Kişisel Verileriniz ile İlgili Haklarınız Nelerdir?**

KVKK'nın 11. maddesi gereği kişisel verilerinizin; a) işlenip işlenmediğini öğrenme, b) işlenmişse bilgi talep etme, c) işlenme amacını ve amacına uygun kullanılıp kullanılmadığını öğrenme, ç) yurtiçinde/yurtdışında aktarıldığı 3. kişileri bilme, d) eksik / yanlış işlenmişse düzeltilmesini isteme, e) KVKK'nın 7. maddesinde öngörülen şartlar çerçevesinde silinmesini / yok edilmesini isteme, f) aktarıldığı 3. kişilere yukarıda sayılan (d) ve (e) bentleri uyarınca yapılan işlemlerin bildirilmesini isteme, g) münhasıran otomatik sistemler ile analiz edilmesi nedeniyle aleyhinize bir sonucun ortaya çıkmasına itiraz etme, ğ) kanuna aykırı olarak işlenmesi sebebiyle zarara uğramanız hâlinde zararın giderilmesini talep etme hakkına sahipsiniz.

Yukarıda belirtilen haklarınızı kullanmak için kimliğinizi tespit edici gerekli bilgiler ile Kanun'un 11. maddesinde belirtilen haklardan kullanmayı talep ettiğiniz hakkınıza yönelik açıklamalarınızı içeren talebinizi; Şirketimizin web sitesinde bulunan formu doldurmak suretiyle, Şirketimizin adresine kimliğinizi tespit edici belgeler ile bizzat elden iletebilir, noter kanalıyla gönderebilir veya Şirketimizin info@pardusportfoy.com adresine kayıtlı eposta ile gönderebilir ya da Kurumun belirlediği diğer yöntemlerle başvurabilirsiniz. Kişisel verilerin işlenmesi ve korunması hakkında

ayrıntılı bilgiye, Şirketimizin web sitesinde yayınlanan Kişisel Verilerin İşlenmesi Ve Korunması Politikası'nı inceleyerek ulaşabilirsiniz.

Yukarıda yer alan aydınlatma metnini tebliğ aldım, okudum ve anladım.

**Aydınlatma Metnini Tebliğ Alan:**

**Adı Soyadı / Ünvanı :**

**Tarih :**

**İmza :**