

**PUSULA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU PUSULA
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU’NA BAĞLI
PUSULA PORTFÖY EVİM HAZIR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Pusula Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 18.06.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 474284-5 sicil numarası altında kaydedilerek 23.06.2025 tarih ve 11356 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Pusula Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Pusula Portföy Evim Hazır Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 16.04.2026 tarih ve 25/772 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.

Pusula Portföy Evim Hazır 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 01.06.2026 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

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Ünvanı:	Pusula Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgeleri:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 06.12.2023 No: PYŞ/PY.67-YD.29/1653
Adresi:	Barbaros Mahallesi Begonya Sok. Alive Tower No:7 İç Kapı No:15 Ataşehir/İstanbul www.pusulaportfovy.com.tr
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.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Ünvanı:	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 11.11.2022 No: 67/1632
Adresi:	Barbaros Mh. Begonya Sk. No: 9/A Ataşehir/İstanbul www.emlakkatilim.com.tr

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 18.06.2025 TTSG Tarihi: 23.06.2025 TTSG Sayısı:11356
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	06.02.2026 tarihli ve 2026/14 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	Katılma paylarının alım satımı sadece Kurucu tarafından gerçekleştirilecektir.
Fon'un süresi	Süresiz.
Yatırım komitesi üyeleri	<p><i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i> <i>Ahmet Özcan</i></p> <p><i>Ahmet Özcan, finans, bankacılık ve tasarruf finansmanı sektörlerinde uzun yıllara dayanan yöneticilik deneyimine sahiptir. Bilkent Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur.</i></p> <p><i>Kariyerine 1999 yılında Yapı Kredi Bankası A.Ş.'de başlayan Özcan, bankada yaklaşık 16 yıl boyunca farklı görevlerde bulunmuş; müfettişlik, iç denetim ve şube yönetimi gibi çeşitli sorumluluklar üstlenmiştir. 2015-2020 yılları arasında Emin Evim Tasarruf Finansman A.Ş.'de İş Geliştirme ve Pazarlama Direktörü ile Finans Direktörü olarak görev yapmıştır.</i></p> <p><i>2020-2026 yılları arasında Katılmevim Tasarruf Finansman A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış; kurumun stratejik büyüme, kurumsal yönetim ve operasyonel süreçlerinin geliştirilmesine katkı sağlamıştır.</i></p> <p><i>Hâlen Katılmevim Tasarruf Finansman A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Pusula Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, İktisat Katılım Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Birevim Tasarruf Finansman A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanvekili olarak görev yapmaktadır. Ayrıca</i></p>

Pusula Finans Holding A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

SPK Düzey 3 Lisansı sahibi olan Özcan; kurumsal yönetim, stratejik yönetim, finansal analiz ve kurumsal strateji geliştirme alanlarında deneyim sahibidir.

2. Genel Müdür

Ayşe Seher Aydın

Ayşe Seher Aydın, 1982 doğumludur. Lisans eğitimini İstanbul Üniversitesi Astronomi ve Uzay Bilimleri Bölümü'nde tamamlamış, ardından Marmara Üniversitesi Sermaye Piyasaları alanında yüksek lisans yapmıştır. Marmara Üniversitesi Bankacılık programında doktora eğitimini tamamlamış olup doktora tezinde bireysel emeklilik sisteminde optimum portföy ve alternatif yatırım ürünlerinin getiriye katkısını incelemiştir.

Finans sektöründeki kariyerine 2007 yılında Garanti Bankası'nda başlamıştır. 2008–2011 yılları arasında Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 'de portföy ve hazine yönetimi alanında görev almıştır. 2011–2019 yılları arasında Halk Portföy Yönetimi'nde yönetici olarak yatırım ve emeklilik fonlarının yönetiminde sorumluluk üstlenmiştir. 2019–2024 döneminde Ziraat Portföy Yönetimi'nde müdür olarak görev yapmış; emeklilik, menkul kıymet, gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonları dâhil olmak üzere yaklaşık 25 milyar TL büyüklüğündeki fonların yönetiminde rol almıştır.

2024 yılında Pusula Portföy Yönetimi A.Ş. 'de Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaya başlamış, aynı yıl içerisinde Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır ve görevini sürdürmektedir.

Portföy yönetimi, girişim sermayesi yatırım fonları, emeklilik ve yatırım fonları ile sabit getirili menkul kıymet yönetimi alanlarında uzmanlığı bulunmakta olup, sermaye piyasalarına ilişkin çeşitli lisanslara sahiptir.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

Sezai Bekgöz
Gayrimenkul Değerleme Lisansı
Düzenleme Tarihi: 25.04.2005
Lisans Belge Numarası: 400235

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. Lisansüstü eğitimini İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nde tamamlamış, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde bankacılık alanında doktora yapmıştır.

Kariyerine 1983 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Denetçi olarak başlamış ve 1992 yılına kadar bu görevini sürdürmüştür. 1992-1998 yılları arasında Borsa İstanbul'da ilk Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapmış; söz konusu birimin kurulması ve geliştirilmesinde önemli rol üstlenmiştir. 1998-2007 yılları arasında Borsa İstanbul'da Piyasalar, Risk Yönetimi ve Üye İşlerinden Sorumlu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır.

1997-2007 yılları arasında İzmir Vadeli İşlemler Borsası'nın kuruluş sürecinde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almış; ayrıca Takasbank Takas ve Saklama Bankası ile Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

2007-2016 yılları arasında Takasbank Takas ve Saklama Bankası'nda Yurtiçi ve Yurtdışı Takas ve Saklama Operasyonları, Dış İlişkiler ve Üye İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır.

2016 yılında emekli olduktan sonra yurt içi ve yurt dışında sermaye piyasaları alanında danışmanlık faaliyetlerinde bulunmaya başlamıştır. Halka açık şirketler ve finans kuruluşlarında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Ayrıca hem bireysel hem de kurumsal yatırımcılara portföy yönetim hizmeti sunan Pusula Portföy Yönetimi A.Ş.'de 21 Haziran 2023 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

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) ulaşılabilmektedir.
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) ulaşılabilmektedir.

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 veya 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.

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.

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

Fon fiyatı günlük olarak açıklanır. Ancak söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilmez.

Fon'un alım/satım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin bilgiye ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Pay Alımına Konu Fiyat Raporlarının Hesaplandığı Tarihler:

Her ayın son iş günü

Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihleri:

Her ayın son iş gününü takip eden 1. iş günü

Pay Satımına Konu Fiyat Raporlarının Hesaplandığı Tarihler:

Haziran ayının son iş günü ve Aralık ayının son iş günü

Satım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihleri:

1 Ocak - 30 Haziran tarihleri arasında iletilen talimatlar için; Haziran ayının son iş gününü takip eden 1. iş günü

1 Temmuz - 31 Aralık tarihleri arasında iletilen talimatlar için; Aralık ayının son iş gününü takip eden 1. iş günü

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

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fon katılma paylarının ihracı veya fona iadesi işlemlerinde aynı şekilde ödeme yapılması ancak tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması halinde mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Katılma Payı Sahipleri Toplantısı 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 veya fona iadesinin, aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona ve fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışı veya fona iadesinde ihraç edilecek veya fona iade 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.

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) ulaşılabilmektedir.

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.pusulaportfoy.com.tr 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, g¼ncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştiren nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı

Pusula Portföy Evim Hazır Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Temsilcisi Olan Kurucu

Pusula Portföy Yönetimi A.ř.

Yetkilileri

Oęuzhan Özerkaya

Orçun Berkay Kaya

Portföy Yönetimi Müdürü

Portföy Yönetimi Müdür Yardımcısı