

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BENESTA PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 03/12/2024 tarih ve 12233903-315.01-63849 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.

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Benesta Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ~~29/04/2025~~ 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:	Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 03.02.2015 No: PYŞ/PY.6/1120
Adresi:	Esentepe Mah. Haberler Sk. Aynus Holding Blok No:10 İç Kapı No:3 Şişli/İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 24/07/2014 No:2014/22
Adresi:	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi No:4 34467 Sarıyer / İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi 09/12/2024 TTSG. Tarih 11/12/2024-11226
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	23/08/2024 tarih ve 140 sayılı Kurucu yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım	Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10-3
ŞİŞLİ/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 102 042 4778

satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Serdar ALTINBAŞ Yönetim Kurulu Başkanı Northeastern University Boston MA ABD 2003-2007 döneminde lisans eğitimini tamamlamış, Yüksek Lisans'ını Regent Business School, Regent University Londra İngilterede 2007-2009 döneminde tamamlamıştır. Aşağıdaki kurumlarda yönetim kurulu üyeliği komite üyelikleri ve başkanlıkları devam etmektedir. 2022 -Devam: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkanı 2021 -Devam: Cloudone Bilişim ve Teknoloji A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkanı- Şirket Sahibi 2020 – Devam: Yorexim Tic.A.Ş.; Yönetim Kurulu Üyesi-Hissedar 2017-Devam: Creditwest Faktoring A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi) 2019-Devam: Creditwestbank Kıbrıs; Yönetim Kurulu Üyesi 2015 – Devam: Alsar Levent Gayrimenkul İnş.San.ve Tic. A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkan Vekili 2013 -2021: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkanı 2. Genel Müdür Elif PEHLİVANLI 1994 yılında Bilkent İşletme'den mezun olan Elif Pehlivanlı, 1998 yılında Marmara Üniversitesi ve Michigan State University tarafından ortaklaşa düzenlenen Stratejik İşletme Programı'nı tamamladı. Ardından 2000 yılında Yeditepe Üniversitesi'nde MBA eğitimi aldı. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Sermaye Piyasası Faaliyetleri

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Esentepe Mah. Habermeler Sok. No:10-3
Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 302 042 4728

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve SMMM sertifikalarına sahiptir.

Çalıştığı Kurumlar:

1995 - 1997 :Deleoitte Turkey, Denetçi
1997- 1999 Bayındır Holding: Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Müdürü
1999-2002 - Bayındır Menkul Değ. A.Ş. : Kıdemli Danışman Kurumsal finansman
2002-2003: Steward International Co. - Stratejik Planlama ve Pazarlama Müdürü
2003-2007: IRA Advertising - Stratejik Planlama ve Pazarlama Müdürü
2007-2008: Han Yapı Real Estate Development - Pazarlama Müdürü
2009-2010: Istanbul Young Entrepreneurs Association - Genel Koordinatör .
2010 - 2017: Egeli & Co.Yatırım Holding Yönetici Direktör
2017- 2022: Aktif Portföy Yön.A.Ş. Pazarlamadan Sorumlu Direktör
2022-2023: Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.
2023 -Devam : Atlas Portföy Yön.A.Ş Genel Müdür

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

İlhami AKKUM

İnşaat Y. Mühendisi;
Değerleme Uzmanı (400309)

Çalıştığı Kurumlar:

OMURGA PARK Gayrimenkul Yatırım A.Ş.;
Emlak Yatırımları Direktörü,
3 Eylül 2016 – 18 Ocak 2019
PROKON Müşavirlik – Mühendislik A.Ş.;
Proje Müdürü,
13 Haziran 2013 – 15 Ağustos 2016
MENTOR Proje Yönetimi Ltd. Şti.;
Yönetici Ortak,
8 Şubat 2010 -31 Ağustos 2013
TAIB (Pasha) Yatırım Bankası;
Başkan Yardımcısı – Gayrimenkul Yatırımları,
8 Mart 2007 – 16 Ocak 2009
TAIB Uluslararası Gayrimenkul Yatırım Fonu Acacia adına,
Küresel varlık portföyünün bir parçası olarak yatırım fırsatlarının geliştirilmesi,

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sok. No:10-3
Şişli/İSTANBUL
Ziraiçilikuvu V.D.: 102 042 4728

	Yatırım Komitesi Onayı için öneriler yapılması, Hukuki Durum tespitleri, satın alma müzakereleri. TSKB Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (TSKB GYO A.Ş.; Genel Müdürü), 20 Haziran 2005 – 28 Şubat 2006 Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

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

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

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı,

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Esenlepe Mah. Haberler Bld. No:10-3
Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 102 042 4728

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

Katılma paylarının yatırımcılara nakden veya aynı olarak satılmasına veya yatırımcılardan iade alınmasına konu edilecek fon birim pay değeri, günlük olarak hesaplanır ve takip eden iş günü ilan edilir.

Katılma payı alım satımı TL'nin yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri TL cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise USD cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15.30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır. B grubu payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.

Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Portföye alınabilecek varlıklar karşılığında katılma pay satışı ve iadesi Tebliğ'in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az birinin gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekli olup; ayrıca, Kurucu nezdinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip tam zamanlı ya da yarı zamanlı bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ve kurucu genel müdürünün yer aldığı bir yatırım komitesi bulunur.

Yatırım komitesinin, Benesta Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenen yatırım komitesi başkanı dahil 4 (dört) üye, 3 (üç) üyesi de Kurucu tarafından atanan daimi üyelerden olmak üzere toplam 7 (yedi) üyeden oluşur. Yatırım komitesinin başkanı ve başkan vekili, Benesta Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. yönetim kurulu başkanı tarafından, kendisinin belirlediği 4 üye arasından atanır. Yatırım komitesi, Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan üç üyeden en az ikisinin ve komite başkanından veyahut başkan vekilinden birinin hazır bulunması şartıyla, beş üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar alır. Bir öneri hakkında çoğunluk müspet oy kullansa dahi,

ATLAS PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sokağı No:10-3
ŞİŞLİ/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 162 042 4778

yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Bir öneriye dair menfi ve müspet oyların eşit olması durumunda ise yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin oyu üstün sayılır ve yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin oyu doğrultusunda karar alınmış kabul edilir.

Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler, her türlü yatırım kararları, Fon'un borçlanması, Fon varlıklarının teminata verilmesi ve Fon malvarlığını azaltıcı işlemler yatırım komitesi tarafından alınan kararlar çerçevesinde yürütülür.

7. 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.

8. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

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

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya 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 Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri -	
 ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Esenler Mah. Haberler Sok. No:10-3 ŞİŞİ/İSTANBUL Zincirlikuyu V.Đ.: 102 042 4726	
Furkan AYDIN Kıdemli Operasyon Uzmanı	Elif PEHLİVANLI Genel Müdür