

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01/02/2021 tarih ve 12233903-315.01.01-1154 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. Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 01/02/2021 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	
Unvanı:	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	
Unvanı:	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:07/12/2020 Tescile ilişkin TTSG tarih ve sayısı: 10/12/2020-10221
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	28/12/2020 tarih ve 2020/30 sayılı Kurucu yönetim kurulu kararı


ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Esentepe Mah. Haberler Sok. No:10-3
 Şişli-İSTANBUL
 Tic. Sicil No: 272020/020424728

Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	Katılma payları III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ)'nin ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. Fon katılma paylarının %50'sinden fazlası Bahattin Demirbilek, Esta İnşaat Sanayi ve Lojistik Dış Tic A.Ş. ile LLC Esta Construction şirketlerine ait olacaktır.
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<p>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</p> <p>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 İngiltere'de 2007-2009 döneminde tamamlamıştır.</p> <p>Aşağıdaki kurumlarda yönetim kurulu üyeliği, komite üyelikleri ve başkanlıkları devam etmektedir.</p> <p>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</p> <p>2. Genel Müdür</p>

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 Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve SMMM sertifikalarına sahiptir.

Çalıştığı Kurumlar:

1995 - 1997: Deloitte 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

	<p>MENTOR Proje Yönetimi Ltd. Şti.;</p> <p>Yönetici Ortak,</p> <p>8 Şubat 2010 -31 Ağustos 2013</p> <p>TAIB (Pasha) Yatırım Bankası;</p> <p>Başkan Yardımcısı – Gayrimenkul Yatırımları,</p> <p>8 Mart 2007 – 16 Ocak 2009</p> <p>TAIB Uluslararası Gayrimenkul Yatırım Fonu Acacia adına,</p> <p>Küresel varlık portföyünün bir parçası olarak yatırım fırsatlarının geliştirilmesi, Yatırım Komitesi Onayı için öneriler yapılması, Hukuki Durum tespitleri, satın alma müzakereleri.</p> <p>TSKB Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (TSKB GYO A.Ş.; Genel Müdürü),</p> <p>20 Haziran 2005 – 28 Şubat 2006</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir.</p>
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, Tebliğ'in 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye 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 değerlendirilmesine, 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

Katılma paylarının alım satımına konu edilecek fon birim pay fiyatı Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son işgünleri için 3 ayda bir hesaplanır ve açıklanır. Yatırım Komitesinin tavsiyesi ve önerisiyle sınırlı olmak koşuluyla, Kurucunun yönetim kurulu fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanacak fon birim pay değeri üzerinden yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir. Yine, fon portföyünde talebi karşılayacak yeterlikte nakit ve benzeri nitelikte likit varlıkların bulunması koşuluyla, yılın herhangi bir zamanında katılma payı sahiplerinin katılma paylarını Fon’a iade etmek istemeleri halinde, talep tarihinden itibaren en geç bir hafta içinde katılım payı fiyatı açıklanarak katılma belgesi sahiplerine bildirilir.

Alım ve satım talimatları kurucu Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.’ye yazılı olarak başvurulmak suretiyle verilebilir. Verilen talimatlar, talimatın verilmesinden sonra ilan edilecek pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Alım ve satım talimatlarının makul sürede yerine getirilmesi esastır. Katılım payının geri alımından ve satımından imtina edilmesi ancak Yatırım Komitesi’nin önceden onay vermesi şartı ile mümkündür.

Fon katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslara ilişkin detaylı bilgiye Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmiştir.

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 gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğin 18 inci 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; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkün olup, söz konusu işlemlere ilişkin esaslara detaylı olarak fon ihraç sözleşmesinde yer verilir

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım komitesinin, ESTA İnşaat Sanayi Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenen yatırım komitesi başkanı dahil 4 (dört) üyesi, 3 (üç) üyesi de Kurucu tarafından atanan daimi üyelerden olmak üzere toplam 7 (yedi) üyeden oluşur. Yatırım komitesi, en az ikisi daimi üyelerinden olmak üzere en az beş üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar alır. Bir öneri hakkında çoğunluk müspet oy kullanırsa dahi, yatırım komitesi başkanının menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Bir öneriye dair menfi ve müspet oyların eşit olması durumunda ise yatırım komitesi başkanının oyu üstün sayılır ve yatırım komitesi başkanının oyu doğrultusunda karar alınmış kabul edilir.


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) ulaşılabilmektedir.

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.

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

İhraççı Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri	
 ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Esenyol Mah. Haberler Sok. No:10-3 Şişli-İSTANBUL Zincirlikuyu V.D.102 042 4728	
Elif PEHLİVANLI Genel Müdür	Zuhal TOPALOĞLU Yönetim Kurulu Üyesi