

**ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU  
ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BENESTA-2 PROJE GAYRİMENKUL  
YATIRIM FONU  
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18/04/2025 tarih ve ....24/697..... 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-2 Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 01.07.2025 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**

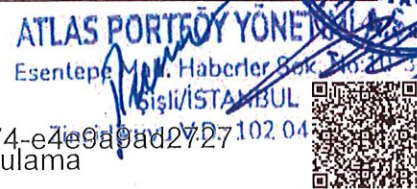
|                                                                         |                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                           |                                                                                                                                                                           |
| Unvanı:                                                                 | Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                               |
| Yetki Belgesi/                                                          | Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi<br>Tarih: 03.02.2015<br>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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| <b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>                                          |                                                                                                                                                                           |
| Unvanı:                                                                 | İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.                                                                                                                                    |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası | Tarih: 24/07/2014<br>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 |                                                            |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                       | 24/01/2025 tarih ve 12 sayılı Kurucu 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 unvanı | Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fonun 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></p> <p><b>Serdar ALTINBAŞ</b><br/>Yönetim Kurulu Başkanı<br/>Northeastern University Boston MA ABD<br/>2003-2007 döneminde lisans eğitimini tamamlamış, Yüksek Lisans'ını Regent Business School, Regent University Londra İngilterede 2007-2009 döneminde tamamlamıştır.</p> <p>Aşağıdaki kurumlarda yönetim kurulu üyeliği komite üyelikleri ve başkanlıkları devam etmektedir.<br/>2022 -Devam: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkanı<br/>2021 -Devam: Cludone Bilişim ve Teknoloji A.Ş.;<br/>Yönetim Kurulu Başkanı- Şirket Sahibi<br/>2020 – Devam: Yorexim Tic.A.Ş.; Yönetim Kurulu Üyesi-Hissedar<br/>2017-Devam: Creditwest Faktoring A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi)<br/>2019-Devam: Creditwestbank Kıbrıs; Yönetim Kurulu Üyesi<br/>2015 – Devam: Alsar Levent Gayrimenkul İnş.San.ve Tic. A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkan Vekili<br/>2013 -2021: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p><i>2. Genel Müdür</i></p> <p><b>Elif PEHLİVANLI</b><br/>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.</p> |



Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Sermaye Piyasası Faaliyetleri 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 değerleme lisansına sahip değerleme 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,

**ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

Esentepe Mah. Haberciler Sok. No:16-3

Beşiktaş/İSTANBUL

Zincir Kuvveti V.K. 102 04

Doğrulama Kodu: 02cb194f-da51-40cc-8974-e4e9a9ad2727  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <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 Müdürlüğü), 20 Haziran 2005 – 28 Şubat 2006</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p> |
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi      | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 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, gayrimenkul projeleri veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanlı 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 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 Satıma 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 Kurucu'nun resmi internet ([www.atlasportfoy.com](http://www.atlasportfoy.com)) adresinde 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

Fon'un katılma payı satışı, ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre hesaplanan ve günlük olarak ilan edilen fon birim pay değerinin nakden veya Tebliğ'in 18/A maddesinde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar ile gayrimenkul projelerinin, gayrimenkul projelerindeki bağımsız bölümlerin ve Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da bu projelerin ve bu projeler kapsamındaki bağımsız bölümlerin satın alınması için satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi veya bu projelerin veya bu projeler kapsamındaki bağımsız bölümlerin satışına ilişkin olarak daha önce yapılmış sözleşmelerin fona devir ve temlik edilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi şeklinde gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkün olup detaylı bilgiye fon ihraç sözleşmesinden ulaşılabilir.



## 6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişkin Bilgi

Yatırım komitesi, 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 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 kullansa dahi, yatırım komitesi başkanının menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Yatırım Komitesi Başkanı 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](http://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](http://www.atlasportfoy.com) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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.

