

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 16/04/2024 tarih ve 12233903-315.01.01-52577 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16/12/2024 tarih ve E-12233903-315.04-64585 sayılı izni ile ünvanı **Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Polat Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilen Fon'un** katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 16/08/2024 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

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>	
Unvanı:	<b>Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.</b>
Yetki Belgesi/ Tarih: 03.02.2015 No: PYS/PY.6/1120	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi
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 Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Unvanı:	<b>İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.</b>
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

  
**ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
Esentepe Mah. Haberler Sok. No:10-3  
ŞİŞLİ-İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 02 042 4720

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 29/03/2024 T.T.S.G.Tarihi :03/04/2024 ve Sayısı:11057
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	31/10/2023 tarih ve 116 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.
Satış Yöntemi	Yurt içinde nitelikli yatırımcıya satış/yurt dışında nitelikli yatırımcıya satış
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	Yatırımcının Fon pay alım işleminde 500.000 TL asgari alt limit uygulanır.
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<p><b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b></p> <p><b>Serdar ALTINBAŞ</b> 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.</p> <p>Aşağıdaki kurumlarda yönetim kurulu üyeliği komite üyelikleri ve başkanlıkları devam etmektedir. 2022 -Devam: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkanı 2021 -Devam: Cludone 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>

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

## **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.

İş yaşamına 1994 yılında uluslararası denetim firması olan Deloitte'da denetçi olarak başladı. 1997- 2002 yılları arasında Bayındır Holding'deki stratejik planlama görevi ile birlikte Bayındır Menkul'de kurumsal finansman, halka arz ve şirket birleşmeleri alanlarında çalıştı. 2002 ile 2010 yılları arasında pazarlama iletişim stratejileri alanında uzmanlaşarak önde gelen reklam ajanslarında stratejik pazarlama ve marka konumlandırma alanlarında yöneticilik yaptı. Ayrıca, önemli gayrimenkul geliştirme projelerinde pazarlama ve satıştan sorumlu yönetici olarak görev aldı. 2010 ile 2017 yılları arasında Türkiye'nin ilk aile ofisi olan Egeli & Co. Aile Ofisi'nde çalıştı ve Egeli & Co. Portföy Yönetimi ile Borsa İstanbul'da işlem gören girişim sermayesi yatırım ortaklıkları şirketlerini içeren Egeli & Co. Finansal Hizmetler Grubu'nda Yönetici Direktör olarak görev yaptı. 2017 ile 2022 yılları arasında Aktif Portföy Yönetim'de Pazarlamadan Sorumlu Direktörlük görevini üstlendi. Haziran 2022'den Kasım 2023'e kadar Hedef Portföy Yönetimi'nde Pazarlama, Satış ve İş Geliştirme'den Sorumlu Yönetici olarak çalışan Pehlivanlı, Kasım 2023'de Atlas Portföy Yönetimi'ne Genel Müdür olarak atandı.

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve SMMM sertifikalarına sahiptir.

## **3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı**

### **İlhami AKKUM**

İnşaat Y. Mühendisi;

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

	<p>Değerleme Uzmanı (400309)  <b>Çalıştığı Kurumlar:</b>  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,  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</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 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

ATLAS PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş Mh. Haberler Sok. No:10-3  
Şişli-İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:102 042 4728

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 değerlendirme 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 Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay fiyatı günlük olarak hesaplanır. Söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak üçüncü kişiler arasında el değiştirme gerçekleştirilebilir ancak fona katılım ve fona iade işlemi gerçekleştirilemez.

Fon ihraç sözleşmesinin "Katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslar. Başlıklı XII. numaralı maddesindeki, hükümler saklı kalmak kaydıyla, katılma payı alımına konu fon birim pay fiyatları her haftanın son işgünü itibarıyla hesaplanarak ertesi iş günü KAP'da ve Kurucu'nun resmi internet sayfasında ilan edilir. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A Grubu, B Grubu, C Grubu ve D Grubu ve E Grubu paylarından oluşur. A ve B grubu katılma pay sahipleri imtiyazlı pay grubunu oluşturur. A, B, C ve D grubu katılma payı TL cinsinden hesaplanır, E Grubu katılma payı ise USD cinsinden hesaplanır.

E 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. Değerleme gününün tatil olması durumunda, bir önceki iş günündeki TCMB döviz alış kuru üzerinden değerlendirme yapılacaktır.

Katılma payını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcılar, katılma payı satımına esas teşkil edecek fon birim pay değerinin hesaplandığı dönemlerden (Haziran ve Aralık) bir önceki ayın son iş gününe kadar Kurucu'ya yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yatırımcıların iade

ATLAS PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Esentepe Mh. Haberler Sok. No:10-3  
Şişli-İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.B.:102 042 4728

talepleri, talimatın verildiği tarihten sonra Haziran ve Aralık aylarının son haftasının son iş günü hesaplanan Fon birim pay değeri üzerinden takip eden bir yıl içinde gerçekleştirilir.

Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren üç yıl boyunca fona iade edilemez. Bu tarihin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar yöntemi baz alınır. Katılma paylarının elde edildiği tarihten itibaren üç yıl boyunca fona iadesi ancak Yatırım Komitesi'nin onayı ile gerçekleştirilebilir ve iade tutarı üzerinden yatırım komitesi kararı ile %5 erken çıkış komisyonu uygulanır. Çıkış komisyonu Fon tarafından gelir olarak kaydedilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz. Kurucu'nun yönetim kurulunun bu yönde alacağı kararlarda yatırım komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.

Fon portföyünde talebi karşılayacak yeterlikte nakit ve benzeri nitelikte likit varlıkların bulunması ve Yatırım Komitesi'nin uygun görmesi koşuluyla, yılın herhangi bir zamanında katılma payı sahiplerinin katılma belgesini Fon'a iade etmek istemeleri halinde, talep tarihinden itibaren en geç bir hafta içinde katılım payı fiyatı açıklanarak katılma payı sahiplerine bildirilir.

Fon toplam değerinin %50'sini aşan iade talepleri, Yatırımcı Komitesinin uygun görüşüyle bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. İlgili dönem içerisinde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

Katılma paylarının Borsada İşlem görmesi durumunda pay fiyatının Borsadaki fiyat adımlarına uygun hale gelmesini temin etmek amacı ile tedavüldeki paylar borsada işlem görmeye başlamadan önce birleştirilerek pay sayısı binde bir nispetinde azaltılır.

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

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.

##### **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, A ve B grubu katılma payı sahiplerinden olmak üzere yatırım komitesi başkanı dahil 4 (dört) üyesi Polat İnşaat Grubuna ait üyelerden, 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 dört 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

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

yatırım komitesi başkanının oyu üstün sayılır ve yatırım komitesi başkanının oyu doğrultusunda karar alınmış kabul edilir.

Yatırım komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca saklanır. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

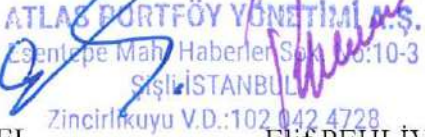

## 7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

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

İçtüzük/Şemsiye fon içtüzüğü, 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.

İhraççı	
Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri	
	
Esra CİNEL Yönetmen	 Elif PEHLİVANLI Genel Müdür