

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 18/12/2025 65/2318 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.

Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 25.12.2025 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:	Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi
	Tarih: 18.06.2015
	No: PYS/PY.24/639
Adresi:	
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.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 17.07.2014
	No: 22/709
Adresi:	Levent Mah. İş Kuleleri 34330 Beşiktaş/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 05.03.2025
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	İlan Tarihi: 10.03.2025 tarih ve 11288 sayılı TTSG
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık	Kurucu'nun 29.11.2024 tarih ve 39 sayılı yönetim kurulu kararı
	Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş.



edecek yatırım kuruluşlarının ticaret
ünvanı

Fon'un süresi

Yatırım komitesi üyeleri

Süresiz

**1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde
gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş
yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi**

Haldun Fırat KÖKTÜRK

Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olan Haldun Fırat KÖKTÜRK yurt içinde ve yurtdışında pek çok gayrimenkul, havalimanı, turizm kompleksi, spor kompleksi ve buna benzer üst yapı projesinin yapım, geliştirme, finansman ve işletme ve yönetim süreçlerinde proje yöneticisi, genel müdür ve yönetim kurulu üyesi olarak yer almıştır, 25 yılın 16 yıllık kısmında Limak İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nde genel müdür ve yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır.

2. Genel Müdür

Ufuk Ümit ONBAŞI

Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve aynı zamanda Genel Müdürü olan Ufuk Ümit ONBAŞI çalışma hayatına 1991 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de uzman yardımcısı olarak başladı. 2000 yılına kadar T. İş Bankası A.Ş., Körfezbank ve Kapital Bank'ta hazine bölümlerinde çalıştı. 2000-2015 yılları arasında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı ve çeşitli iştiraklerde yönetim kurulu üyesi olarak görev aldı. 2015- 2023 yılları arasında çeşitli aracı kurum ve portföy yönetim şirketlerinde üst düzey yöneticilik yaptı. 2023 yılında Genel Müdür olarak Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş.'ye katıldı.

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

Emre KALELİOĞLU

Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş. Değerleme uzmanı olan Emre KALELİOĞLU, Süleyman Demirel Üniversitesi Harita ve Kadastro, Anadolu Üniversitesi Uluslararası İşletme, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme Yönetimi Anabilim Dalı Tezsiz Yüksek Lisans mezunudur.

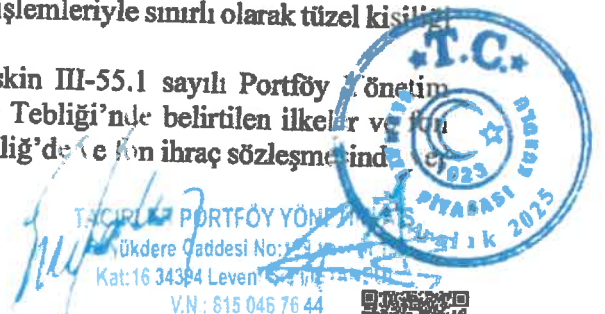


	İş hayatına San Mühendislik Ltd. Şti. firmasında Harita Teknikeri olarak başlamış, 2013 yılında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile bankacılık sektörüne adım atmıştır. Mayıs/2015-Eylül/2021 döneminde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü Gayrimenkul ve Ekspertiz Yönetimi Bölüm Başkanlığı'nda Gayrimenkul Asistanı olarak, Eylül/2021-Ocak/2022 döneminde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Kıdemli Teknik Asistan olarak görev almıştır. Ocak/2022-Mart/2024 döneminde Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev almıştır. Nisan/2024 itibariyle Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev almaktadır.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
	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, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Tebliğ") 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanchı 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 belirtilen esaslar çerçevesinde yönetilir.



Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanması, 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.

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

Fon birim pay fiyatı günlük olarak hesaplanır ve açıklanır. Söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım işlemi gerçekleştirilir. Katılma payı satımına konu fon birim pay fiyatları ise Mayıs ve Kasım aylarının son iş günü itibari ile hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesinde yayınlanır.

Yatırım Komitesince alınacak karar çerçevesinde belirlenecek tarihlerde katılma payı satımına izin verilmesi ve yapılması mümkündür.

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

Katılma paylarının ihracı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin işlemler Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri çerçevesinde ve Fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre gerçekleştirilir.

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) ulaşılması mümkündür.

7. 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.tacirleportfoy.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 bilgileri

Doğrulama Kodu: 7ab9e098-5d06-49df-8a05-a72fab8a58bb

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

V.N.: 815 046 76 44



gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı	
TACİRLER PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	
Yetkilisi/Yetkilileri	
CAN TACİR	Ünlü Emre COŞKUN
Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür Yardımcısı
	
TACİRLER PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	
Portföy Yönetim Merkezi No:199 Levent	
Kat:16 34394 Levent-Şişli/İSTANBUL	
V.N.: 815 046 76 41	
19/12/2025	



Doğrulama Kodu: 7ab9e098-5d06-49df-8a05-a72fab8a58bb
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

