

**WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN  
KURUCUSU OLDUĞU WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY  
YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA  
İLİŞKİN İHRAÇ BELGEDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2/11/2023 tarih ve 162/1470 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.

Wam Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonunun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 09/07/2024 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**

| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                           |                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unvanı:                                                                 | WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                              |
| Yetki Belgesi                                                           | Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi<br>Tarih: 07/03/2023<br>No: GGSPYŞ/PY.9/243                                                                      |
| Adresi                                                                  | Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad. AVM No:12 İç Kapı no:108 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> ) ulaşılabilmektedir. |
| <b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>                                          |                                                                                                                                                                         |
| Unvanı:                                                                 | Nurol Yatırım Bankası A.Ş.                                                                                                                                              |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası | Tarih: 22.02.2024 No: 12/281                                                                                                                                            |

|        |                                                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------|
| Adresi | Maslak, Nurol Plaza, Büyükdere Cd. No:255, 1502 Sarıyer/İSTANBUL |
|--------|------------------------------------------------------------------|

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı</b>                                                                                                  | 26.06.2023 / 10860                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                               | 1/9/2023 tarih ve 2023-09-01 sayılı 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 | Kurucu sıfatıyla WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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>Hurşit Şen<br/>1978'den beri Gülaylar Grup Şirketlerinin Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkanı, Şirketlerin Temsil ve İlamından Sorumlu Yetkili olarak çalışmaktadır. Kuyumculuk ve gayrimenkul sektörlerinde 95 senedir faaliyette olan grupta Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat alanlarında da yönetim stratejilerinin oluşturulması ve uygulamaya geçirilmesi süreçlerinde yönetici olarak görev almıştır. Gülaylar Gruptan önce Gelirler İdaresinden çeşitli görevlerde bulunmuştur. Ankara Hukuk Fakültesinden lisans derecesi bulunmaktadır.</p> <p><b>2. Genel Müdür</b><br/>Can İkinci<br/>2012-2022 yılları arasında 3.3 milyar Amerikan Dolarını aşan büyüklükteki yatırım fonlarına danışmanlık yapan Türkiye'deki yatırımlara odaklanmış en büyük özel sermaye şirketi Actera Group'un Ortak Yöneticisi (Partner) olarak görev</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>yapmıştır. Actera Group bünyesinde Kamil Koç, U.N.RO-RO, Joker ve Soobe firmalarının Yönetim Kurulu Üyeliğini yürütmüştür. Ayrıca bu dönem içinde Actera Group'un hissedarı olduğu Gratis'te 1 yıl ve Mars Athletic'te (MACFit) 2 yıl süreyle tam zamanlı CEO (Genel Müdür) olarak bu şirketlerin hızlı büyümesi ve kurumsallaşmasına önderlik etmiştir.</p> <p>Actera Group'ta fon yöneticiliği ve CEO rollerinden önce, 2006-2012 yılları arasında Shaya Group'un Türkiye Genel Müdürü olarak Starbucks Coffee, The Body Shop, Victoria's Secret gibi önemli uluslararası şirketlerin başarılı büyüme süreçlerini yönetmiştir. Kendisi, Starbucks ve Shaya Group'a liderlik etmeden öncesindeki 2 yıl boyunca McKinsey &amp; Company'nin Londra ofisinde perakende, bankacılık, hızlı tüketim sektörlerinde çeşitli uluslararası firmalara danışmanlık hizmeti vermiştir. Bunun öncesinde 1999-2003 yılları arasında Tefen Operations Consulting'in New York ofisinde birçok sektördeki uluslararası firmalara operasyonel verimlilik konularında destek vermiştir.</p> <p>Can İkinci'nin Boğaziçi Üniversitesi'nden Makina Mühendisliği lisans, Columbia Üniversitesi'nden Endüstri Mühendisliği yüksek lisans, Wharton Business School'dan Finans ve İşletme yüksek lisans (MBA) dereceleri bulunmaktadır.</p> <p><b>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</b></p> <p>Sinem Sanibal Kurt</p> <p>2014 senesinden itibaren Ilgaz Değerleme Şirketi ile çözüm ortağı olarak çalışmıştır. 2010-2013 seneleri arasında Reel Gayrimenkul Değerlemede Değerleme Uzmanı olarak çalışmıştır. Kariyerine AG Dizayn İnşaat Emlakta uzman olarak başlamıştır. Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve Mesleki Tecrübe Belgesine sahiptir. Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümünden lisans, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Emlak ve Emlak Yönetim Bölümünden önlisans derecelerine sahiptir.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                           |                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | 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, gayrimenkuller, 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 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 artırımını 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 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.

#### **4. Alım Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar**

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak verilen Fon katılma payı alım talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat 31 Aralık tarihinde hesaplanacak ve bu tarihi takip eden 10. iş günü ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir.

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

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

#### **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. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler**

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.wamportfoy.com](http://www.wamportfoy.com) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanır.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde 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                                                    |                      |
| WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. |                      |
| Can İkinci                                                 | Türker Tekten        |
| Yönetim Kurulu Başkanı                                     | Yönetim Kurulu Üyesi |
|                                                            |                      |