

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

01 OCAK – 31 ARALIK 2025
DÖNEMİ YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Wam Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

Wam Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 27 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken T.C. Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Menduh ATAN'dır.



Menduh ATAN, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Mart 2026
İstanbul, Türkiye
CNS Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun ilgili olduğu hesap dönemi

İşbu rapor 01 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemini kapsamaktadır.

1.2. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı: WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ticaret

Sicil No: 394325-5, İstanbul

Mersis No : 0798139631600001

Merkez Adresi: Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad. AVM Blok No:12 İç Kapı No:108 Şişli,

Telefon : +90 212 373 30 80

Web Adresi : www.wamportfoy.com

1.3. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 30.000.000 TL olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı / Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Hisse Tipi	Pay Oranı (%)
İhsan Gülay	7.424.999	A Grubu	24.75
Mehmet İlhan Gülay	14.849.998	A Grubu	49.50
Mehmet Gülay	7.424.999	A Grubu	24.75
Can İkinci	300.000	B Grubu	1.00
Türker Tekten	4	C Grubu	0.00
TOPLAM	30.000.000		100.00

1.4. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

A grubu paylar "Hâkim Kurucu Ortak payı/Yatırımcı Ortak payı" olup hâkim kurucu ortakların, hâkim kurucu Ortakların ortağı olduğu tüzel kişilerin ve söz konusu tüzel kişilerin ortaklarının sahip olabileceği paylardır.

B grubu paylar, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi görevlerindeki kişilere verilebilecek payları ifade eder.

C grubu paylar, Şirketin yönetim kurulu tarafından onaylanan iç yönergeleriyle belirlenen Şirkette üst yönetim kadrolarında yer alan kişilere verilebilecek payları ifade eder.

A grubu payların özellikli Yönetim Kurulu Konularına ve Yatırımcı özellikli Genel Kurul Konularına, kâr payı, tasfiye payı, rüçhan, oy hakkı ve Yönetim Kurulu üyesi adayı belirleme ve atama imtiyazları ile ön alım hakkı, satışa iştirak hakkı ve satışa katma hakları vardır.

1.5. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler

Şirketim yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı
Can İkinci	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
Şeyda Oltulu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Üyesi
Roy Kömürcü	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Üyesi
Türker Tekten	Yönetim Kurulu Üyesi

Şirket'in personel sayısı 3'tür.

- 1.6. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Yoktur.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

- 2.1. Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

Yoktur

- 2.2. Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

Yoktur

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- 4.1. Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Şirket sahip olduğu sermayeyi banka hesaplarında vadeli/vadesiz mevduat da değerlendirmektedir.

- 4.2. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirket teftiş ve iç kontrol konusundaki prosedürlerini yazılı hale getirmiş ve bu faaliyetleri yürütmek üzere personel istihdam etmiştir. Yönetim kurulu Şirket'in faaliyetlerinin gerektirdiği yeterlilikte bir iç kontrol sisteminin oluşturulduğu görüşündedir.

- 4.3. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

- 4.4. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

- 4.5. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Şirket 2023 yılı için MASAK denetiminden geçmiştir.

- 4.6. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler

Yoktur.

- 4.7. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

- 4.8. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Yoktur.

- 4.9. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.10. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.11. Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Yoktur.

4.12. 4.11 maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği

Yoktur.

4.13. İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Sermaye payları karşılığı ihraç edilen paylar dışında çıkarılmış bir sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

4.14. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

2024 yılında alınan 15.000.000 TL tutarındaki sermaye artışı kararı 31 Ocak 2025 tarihinde tescil edilip 3 Şubat 2025 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır. Şirket'in sermayesi 30.000.000 TL olmuştur ve esas sözleşmenin sermaye maddesi buna göre değişmiştir. Ayrıca aynı tarihte Şirket'in sermaye tavanı 75.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

31 Ocak 2025 tarihinde tescil edilen sermaye artışından sonra, 27 Haziran 2025 tarihli yönetim kurulu kararıyla Türker Tekten'in 300.000 TL tutarındaki hisse payının 149.998 TL'sinin Mehmet İlhan Gülay'a, 74.999 TL'sinin İhsan Gülay'a ve 74.999 TL'sini ise İhsan Gülay'a devredilmesine karar verilmiştir. Hisse devri hakkında Sermaye Piyasası Kuruluna 1 Temmuz 2025 tarihinde bilgi verilmiştir.

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla güncel çıkarılmış sermayesi 30.000.000 TL olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı / Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Hisse Tipi	Pay Oranı (%)
İhsan Gülay	7.424.999	A Grubu	24.75
Mehmet İlhan Gülay	14.849.998	A Grubu	49.50
Mehmet Gülay	7.424.999	A Grubu	24.75
Can İkinci	300.000	B Grubu	1.00
Türker Tekten	4	C Grubu	0.00
TOPLAM	30.000.000		100.00

4.15. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler

İlişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler finansal tablolar ve dipnotlarında yer almaktadır.

4.16. Diğer

Şirket'in kurucusu ve yöneticisi olduğu Fonlar aşağıdaki gibidir;

- WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim Şirketi Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
- WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim Şirketi Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim Şirketi İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun unvanı 2025 yılında, WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiş ve İç Tüzük Tadil Metni 11 Şubat 2025 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

5. FİNANSAL DURUM

- 5.1. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

Şirket henüz faaliyet geliri elde etmeye başlamamıştır. Şirket sermayesini banka hesaplarında vadeli/vadesiz mevduatta değerlendirmektedir.

- 5.2. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Şirketin henüz satış geliri bulunmamaktadır.

- 5.3. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalması veya borca batık olması söz konusu değildir.

- 5.4. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Yoktur.

- 5.5. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile Dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Yoktur.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

- 6.1. Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Şirket Yönetim Kurulu risk yönetimi prosedürlerini belirlemiş ve söz konusu prosedürlerin uygulanması konusunda hizmet almak üzere RiskAktif Danışmanlık Eğitim Yazılım Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamış bulunmaktadır.

- 6.2. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Şirket Yönetim Kurulu risk yönetimi prosedürlerini belirlemiş ve söz konusu prosedürlerin uygulanması konusunda hizmet almak üzere RiskAktif Danışmanlık Eğitim Yazılım Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamış bulunmaktadır. Şirket çalışmalarını sürdürmektedir.

- 6.3. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Yoktur.

7. DİĞER HUSUSLAR

- 7.1. Faaliyet döneminin sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

- 7.2. Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan mali haklar

Üst düzey yöneticiler dışındaki personele ücret ödenmekte olup, bunun dışında tanınmış bir mali hak bulunmamaktadır.

7.3. İlave bilgiler

7.3.1 Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihli yönetim kurulu kararıyla 75.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 30.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı şirket ortaklarının sermaye arttırımında kullanılmak üzere daha önce vermiş oldukları sermaye avanslarından karşılanmak suretiyle 11.000.000 TL arttırılarak 41.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Şirket ortaklarından Can İkinci ve Türker Tekten ilgili sermaye arttırımına katılmayacaklarını beyan ettiklerinden arttırılan 11.000.000 TL sermayenin 5.500.000 TL'si Mehmet İlhan Gülay, 2.750.000 TL'si İhsan Gülay ve 2.750.000 TL'si Mehmet Gülay tarafından daha önce vermiş oldukları sermaye avanslarından arttırılacaktır. İlgili tutarlar 27 Haziran 2025 tarihinde Şirket'in banka hesabına gönderilmiş olup Sermaye Piyasası Kurulu'na 2 Temmuz 2025 tarihinde izin için başvurulmuştur. Sermaye artışı Kurul tarafından 5 Ocak 2026 tarihinde onaylanmış 4 Şubat 2026 yılında tescil edilmiştir.

Ortağın Adı / Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Hisse Tipi	Pay Oranı (%)
İhsan Gülay	10.174.999	A Grubu	24.82
Mehmet İlhan Gülay	20.349.998	A Grubu	49.63
Mehmet Gülay	10.174.999	A Grubu	24.82
Can İkinci	300.000	B Grubu	0.73
Türker Tekten	4	C Grubu	0.00
TOPLAM	41.000.000		100.00

7.3.2 Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kurucusu ve yöneticisi olduğumuz WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ve WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17.maddesinin birinci fıkrasında yer verilen asgari portföy büyüklüğüne ulaşabilmesini teminen SPK tarafından Şirketimize 1 yıl (09.07.2026 tarihine kadar) ek süre verilmiştir.

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve şirket yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.