

**WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar

30 Ekim 2026

Bu rapor 38 sayfa finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin
açıklayıcı dipnotları içermektedir.

İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	2
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	3
Özet Nakit Akış Tablosu.....	4

ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	5
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	5-19
3. Bölümlere Göre Raporlama.....	19
4. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	20
5. Finansal Yatırımlar.....	20-21
6. Ticari Alacak ve Borçlar	21
7. Diğer Alacak ve Borçlar.....	21
8. Çalışanlara Sağlanan Faydalar	22
9. Peşin Ödenmiş Giderler.....	22
10. Diğer Dönen Varlıklar.....	22
11. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Karşılıklar	23
12. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	24-25
13. Faaliyet Giderleri.....	25
14. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderler	26
15. Finansman Gelir ve Giderleri	26
16. Gelir Vergileri	27-29
17. İlişkili Taraf Açıklamaları	30
18. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	31-35
19. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları)	36-37
20. Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar	38
21. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	38

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		81.107.379	53.051.245
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	78.506.885	48.904.019
Finansal Yatırımlar	5	--	840.728
Diğer Alacaklar	7	929.199	1.300.802
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>7,17</i>	<i>--</i>	<i>745.904</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>7</i>	<i>929.199</i>	<i>554.898</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.966	3.687
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	16	14.241	600.258
Diğer Dönen Varlıklar	10	1.654.088	1.401.751
Duran Varlıklar		71.726	545.818
Ertelenmiş Vergi Varlığı	16	71.726	545.818
TOPLAM VARLIKLAR		81.179.105	53.597.063
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		376.393	410.264
Ticari Borçlar	6	242.086	293.984
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>6</i>	<i>242.086</i>	<i>293.984</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	112.007	92.691
Diğer Borçlar	7	22.300	23.589
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>7</i>	<i>22.300</i>	<i>23.589</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		239.086	214.200
Uzun Vadeli Karşılıklar		239.086	214.200
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>	<i>11</i>	<i>239.086</i>	<i>214.200</i>
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>			
ÖZKAYNAKLAR		80.563.626	52.972.599
Ödenmiş Sermaye	12	41.000.000	30.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	12	54.435.413	50.094.019
Diğer Sermaye Yedekleri	12	41.187.643	15.341.394
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		140.405	96.071
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>- Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm</i>		<i>140.405</i>	<i>96.071</i>
<i>kazançları /kayıpları</i>			
Geçmiş Yıl Karı / (Zararı)		(42.558.885)	(33.797.883)
Net Dönem Zararı		(13.640.950)	(8.761.002)
TOPLAM KAYNAKLAR		81.179.105	53.597.063

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansı	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Hasılat		--	--	--	--
Satışların Maliyeti (-)		--	--	--	--
BRÜT KAR / (ZARAR)		--	--	--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	13	(7.307.633)	(1.321.209)	(11.126.362)	(1.319.446)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	13.142	7.688	52.194	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	14	(160.198)	(105.160)	(4.290)	(2.669)
ESAS FAALİYET ZARARI		(7.454.689)	(1.418.681)	(11.078.458)	(1.322.115)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		393.048	--	593.765	433.820
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(1.661)	--	(221.362)	(109.837)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(7.063.302)	(1.418.681)	(10.706.055)	(998.132)
Parasal kayıp kazanç	20	(11.917.583)	(4.364.423)	(10.379.819)	(3.800.175)
Finansman Gelirleri	15	5.823.557	3.737.549	11.648.276	3.712.470
Finansman Giderleri (-)	15	(28.528)	(2.205)	(7.335)	(3.088)
VERGİ ÖNCESİ DÖNEM ZARARI		(13.185.856)	(2.047.760)	(9.444.933)	(1.088.925)
Vergi Gideri/Geliri		(455.094)	9.699	8.357	10.116
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	16	(455.094)	9.699	8.357	10.116
DÖNEM NET ZARARI		(13.640.950)	(2.038.061)	(9.436.576)	(1.078.809)
Diğer Kapsamlı Gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		44.334	15.521	72.106	19.184
Tanımlanmış Fayda Planları					
Kapsamında Yeniden Ölçüm Kayıpları	11	63.332	22.172	103.008	27.406
Ertelenmiş Vergi Gideri /Geliri	16	(18.998)	(6.651)	(30.902)	(8.222)
Diğer Kapsamlı Gelir		44.334	15.521	72.106	19.184
Toplam Kapsamlı Gelir		(13.596.616)	(2.022.540)	(9.364.470)	(1.059.625)

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

				Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Diğer Sermaye Yedekleri	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	15.000.000	37.724.549	27.369.470	14.588	(17.567.344)	(16.230.539)	46.310.724
Sermaye Avansı (Not 12)	--	--	15.341.394	--	--	--	15.341.394
Sermaye Artırımı (Not 12)	15.000.000	12.369.470	(27.369.470)	--	--	--	--
Net Dönem Zararı	--	--	--	--	--	(9.436.576)	(9.436.576)
Diğer Kapsamlı Gelir	--	--	--	72.106	--	--	72.106
Transferler	--	--	--	--	(16.230.539)	16.230.539	--
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiyeler	30.000.000	50.094.019	15.341.394	86.694	(33.797.883)	(9.436.576)	52.287.648

				Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Diğer Sermaye Yedekleri	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler	30.000.000	50.094.019	15.341.394	96.071	(33.797.883)	(8.761.002)	52.972.599
Sermaye Avansı (Not 12)	--	--	41.187.643	--	--	--	41.187.643
Sermaye Artırımı (Not 12)	11.000.000	4.341.394	(15.341.394)	--	--	--	--
Net Dönem Zararı	--	--	--	--	--	(13.640.950)	(13.640.950)
Diğer Kapsamlı Gelir	--	--	--	44.334	--	--	44.334
Transferler	--	--	--	--	(8.761.002)	8.761.002	--
30 Eylül 2026 itibarıyla bakiyeler	41.000.000	54.435.413	41.187.643	140.405	(42.558.885)	(13.640.950)	80.563.626

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansı	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		60.175	(19.381.857)
Dönem Karı/Zararı		(13.640.950)	(9.436.576)
Dönem Zararı		(13.640.950)	(9.436.576)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		12.188.266	(10.055.471)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		140.243	89.859
Faiz Gelirleri Düzeltmesi	15	(94.039)	(11.648.276)
Vergi Gideri / Geliri ile ilgili düzeltmeler	16	455.094	(8.357)
Parasal Kayıp / Kazançlarla ilgili düzeltmeler		11.686.968	1.511.303
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.512.859	110.190
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(51.898)	(22.495)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		372.324	(739.428)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.289)	3.886.929
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Değişim		19.316	(816.739)
Diğer Dönen Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		333.678	(1.983.660)
Finansal Yatırımlardaki Değişimler		840.728	(214.417)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Çıkışları		60.175	(19.381.857)
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		39.108.661	26.989.670
Sermaye Avansı	12	39.014.622	15.341.394
Alınan Faiz	15	94.039	11.648.276
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(9.565.970)	(1.542.409)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ)		29.602.866	6.065.404
C. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	48.904.019	43.723.507
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	78.506.885	49.788.911

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Wam Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 21 Temmuz 2022 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde girişim sermayesi yatırım fonlarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (Kurul) gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlaması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir. Şirket SPK tarafından yetkilendirildikten sonra SPK'nın portföy yöneticiliğine ilişkin sermaye piyasası mevzuatında yer alan ilkelere uymakla yükümlüdür.

SPK'nın 2 Mart 2023 tarihinde yayımlanan 2023/13 sayılı bülteninde Şirket'in faaliyet izni ile portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 3 kişidir. (31 Aralık 2025: 3)

Şirket'in kurucusu ve yöneticisi olduğu 4 adet fonu bulunmaktadır. Fonlar, Wam Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu, Wam Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, Wam Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ve Wam Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'ndan oluşmaktadır.

Şirket 13 Mayıs 2026 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararıyla fonların tasfiye edilmesine ve izin için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına karar vermiştir. Fonların tedavüldeki tüm katılma payları 12 Mayıs 2026 tarihinde iade alınmış ve fonlar sonlandırılmıştır. Fonların bu tarih itibarıyla bağımsız denetimlerinin tamamlanmasını takiben 5 Haziran 2026 tarihinde tasfiye izni için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Rapor tarihi itibarıyla halen SPK'nın konuyu inceleme süreci devam etmekte olup tasfiye izni beklenmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 41.000.000 TL tutarındadır. Şirket'in ortaklık yapısı Not 11'de sunulmuştur (31 Aralık 2025: 30.000.000 TL).

Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad. AVM Blok No:12 İç Kapı No:108 Şişli, İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayla tercih etmiştir.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

a. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) Uygunluk Beyanı (Devamı)

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal bilgileri 30 Ekim 2026 tarihinde yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, yasal finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

b. Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

c. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKGK), 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede 30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2026	4.368,35	1,0000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,2432
30 Eylül 2025	3.367,22	1,2973
31 Aralık 2024	2.684,55	1,6272

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

c. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Önceki döneme ait karşılaştırmalı rakamlar aynı güncel ölçüm birimine göre yeniden düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen yeniden düzenleme için uygulanan temel prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tutarlar raporlama dönemine ait satın alma gücünü yansıtacak şekilde düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kâr veya zarar tablosunda “parasal kazanç/(kayıp)” olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait tüm ilgili rakamlar, 31 Aralık 2025'ten 30 Eylül 2026'ya kadar ve 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ait tüm ilgili rakamlar, 30 Eylül 2025'ten 30 Eylül 2026'ya kadar olan endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Şirket'in ağırlıklı kullanılan para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Şirket, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Şirket'in münferit finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmaktadır.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

d. Konsolidasyon esasları

Şirket'in konsolide ettiği finansal varlığı bulunmamaktadır.

e. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket'in önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

f. Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

g. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

h. 30 Eylül 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

h. 30 Eylül 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar(devamı):

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

TFRS 10 ve TMS 28 değişiklikleri: yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları; KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı; KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü; Ağustos 2025’te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “sona erme tarihinde” finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur.

Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal, Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

h. 30 Eylül 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar(devamı):

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler; KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, kendi için kullanım istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11; KGK tarafından, Eylül 2025’te “TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler-Cilt 11”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması* - TFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1’de yer alan ifadeler ile TFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar* - Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13’e referans eklenmiştir.

- *TFRS 9 Finansal Araçlar* - Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığına, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar* - “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu* - Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Söz konusu standartlar, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

h. 30 Eylül 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar(devamı):

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı; KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı: Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

h. 30 Eylül 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar(devamı):

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış değişiklikler (devamı)

- UMS 21 Değişiklikleri – yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

i. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

B. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

a. Ücret komisyon ve faiz gelir / giderleri

(i) Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Alınan ücret ve komisyonlar portföy yönetim hizmetleri sonucunda elde edilen komisyon gelirlerinden oluşmaktadır. Tüm ücret ve komisyonlar tahakkuk ettikleri zaman kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket henüz portföy yönetim faaliyetlerine başlamamıştır.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

B. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

a. Ücret komisyon ve faiz gelir / giderleri (devamı)

(ii) Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan alınan faizleri kapsar.

b. Maddi duran varlıklar

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmektedir. Yatırım harcamaları, varlığın faydalı ömrünü uzatan, varlığın hizmet kapasitesini artıran, üretilen mal veya hizmetin kalitesini artıran veya maliyetini azaltan giderler gibi maliyet unsurlarından oluşmaktadır.

Maddi duran varlıkların ilk kayıtları elde etme tutarları ve varlığın kullanılabilir hale getirilebilmesi için gerekli diğer doğrudan giderlerin ilavesi suretiyle bulunmuş maliyet bedeli üzerinden yapılmıştır. Maddi duran varlıklar, kayda alınmalarını izleyen dönemde maliyet bedelinden birikmiş amortismanların ve varsa birikmiş değer azalışlarının düşülmesinden sonra kalan tutarları üzerinden değerlendirilmektedir.

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Amortisman, maddi duran varlıkların maliyetleri üzerinden tahmin edilen faydalı ömürler esas alınarak doğrusal yöntem kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve kayıplar satış hasılatından ilgili maddi duran varlığın net defter değerinin düşülmesi suretiyle tespit edilmektedir.

Bilanço tarihi itibarıyla varlıkların hurda değerleri ve faydalı ömürleri incelenmekte ve lüzumlu hallerde gerekli düzeltmeler yapılmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlık bulunmamaktadır.

c. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıkların ilk kayıtları elde etme tutarları ve varlığın kullanılabilir hale getirilebilmesi için gerekli diğer doğrudan giderlerin ilavesi suretiyle bulunmuş maliyet bedeli üzerinden yapılmıştır. Maddi olmayan duran varlıklar, kayda alınmalarını izleyen dönemde maliyet bedelinden birikmiş amortismanların ve varsa birikmiş değer azalışlarının düşülmesinden sonra kalan tutarları üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır.

d. Borçlanma maliyetleri

Tüm finansman giderleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

B. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

e. Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır.

Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar” ve “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

B. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

e. Finansal araçlar (devamı)

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" ("BKZ") modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

– 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

– Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Topluluk, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

B. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

e. Finansal araçlar (devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değeri değışikliğı riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğeri kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

Finansal Yükümlölükler

Finansal yükümlölükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değeriinden ölçölür. İlgili finansal yükümlölüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değeri ilave edilir. Finansal yükümlölükler özkaynağı dayalı finansal araçlar ve diğeri finansal yükümlölükler olarak sınıflandırılır.

Özkaynağı Dayalı Finansal Araçlar

Ana ortaklık dışı paylara verilen satın alma opsiyonları ile ilgili finansal yükümlölükler söz konusu opsiyonun itfa planına uygun olarak indirgenmiş değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılır.

Diğeri Finansal Yükümlölükler

Diğeri finansal yükümlölükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi; finansal yükümlölüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlölüğün net bugünkü değeriine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değeriinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçölürler.

f. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğeri seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket bu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

B. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

g. Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

h. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

B. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

i. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

j. Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hesaplanmakta olup, bu vergi dışındaki vergi giderleri faaliyet giderleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

k. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Şirket, kıdem tazminatı ve izin haklarına ilişkin yükümlülüklerini "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 19") hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve bilançoda "Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar" hesabında sınıflandırmaktadır.

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunlarına göre, emeklilik ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, bu kanun kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryal tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in 239.086 TL kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmakta olup, izin hakkı yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Kıdem tazminatı yükümlülüğü 214.200 TL, izin hakkı yükümlülüğü bulunmamaktadır).

l. Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akım tablolarının düzenlenmesi amacıyla, Şirket nakit ve nakit benzeri değerler olarak kasa ve bankalardan alacakları dikkate almıştır.

m. Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde kaydedilir.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

B. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

n. Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili dönemin kar veya zarar ve kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

o. Pay Başına Kazanç

TMS 33 “Pay Başına Kazanç” standardına göre, hisse senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler pay başına kazanç açıklamak zorunda değildirler. Şirket’in hisseleri borsada işlem görmediğinden dolayı, ekli finansal tablolarda pay başına kazanç / kayıp hesaplanmamıştır.

p. Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar dışındaki her varlık, bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybına dair göstergelerin varlığı açısından incelenir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini yerine koyma değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Yerine koyma değeri, varlığın net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

C. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket bir sonraki mali yıla ilişkin olarak, raporda açıklanan varlık ve yükümlülükleri etkileyecek tahmin ve varsayımları yapmaktadır. Tahmin ve kararlar devamlı olarak değerlendirilmektedir. İçinde bulunulan şartlar altında gerçekleşmesi beklenen olaylar da dahil olmak üzere söz konusu tahmin ve kararlar, Yönetim’in deneyimine ve diğer etkenlere dayanmaktadır. Yönetim, aynı zamanda tahminlerden ayrı olarak, muhasebe ilkelerinin uygulanması süreciyle ilgili bazı kararlar da almaktadır.

3. Bölümlere Göre Raporlama

Şirket, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemektedir. Şirket’in ana faaliyet konusu portföy yönetimi hizmetleri sunmak ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şirketin nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	78.506.885	48.904.019
- Vadesiz mevduatlar (*)	78.506.885	46.499.986
- Vadeli mevduatlar (*)	--	2.404.033
Toplam	78.506.885	48.904.019

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde yer alan vadesiz mevduatlarda sermaye avansı için gönderilen 41.118.944 TL (840.653 ABD doları) blokaj bulunmaktadır (31 Aralık 2025: vadesiz mevduatlarda sermaye avansı tutarını oluşturan 11.000.000 TL üzerinde blokaj bulunmaktadır).

(*) Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatları bulunmamaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade tarihi	Orijinal para birimi tutarı	31 Aralık 2025
TL	38%	1 Ocak 2026	2.404.033	2.404.033
Toplam				2.404.033

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin 78.494.250 TL'lik kısmı (673.304 avro ve 840.653 ABD doları) yabancı para bakiyesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 32.293.966 TL (514.874 avro)).

5. Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şirketin finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım Fonları (*)	--	840.728
Toplam	--	840.728

(*) Şirket kurucusu ve yöneticisi olduğu WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ve WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraçlarını 9 Temmuz 2024 tarihinde tamamlamış olup her iki fondan 100.000'er TL nominal satın almıştır.

Şirket kurucusu ve yöneticisi olduğu WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ve WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ihraçlarını 25 Ekim 2024 tarihinde tamamlamış olup her iki fondan 100.000'er TL nominal satın almıştır.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. Finansal Yatırımlar (Devamı)

Şirket'in kurucusu ve yöneticisi olduğu, WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu unvanının WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak tadil edilmesi, ilgili dönüşümün yapılması ve gerekli onay için Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) Şirket tarafından başvuru yapılmıştır. Başvuru SPK'nın 13 Ocak 2025 tarihli ve E-12233903-315.04-65978 sayılı yazısıyla onaylanmıştır. Fon'un yeni unvanı WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu olmuştur.

Şirket 13 Mayıs 2026 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararıyla fonların tasfiye edilmesine ve izin için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına karar vermiştir. Fonların tedavüldeki tüm katılma payları 12 Mayıs 2026 tarihinde iade alınmış ve fonlar sonlandırılmıştır. Fonların bu tarih itibarıyla bağımsız denetimlerinin tamamlanmasını takiben 5 Haziran 2026 tarihinde tasfiye izni için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Rapor tarihi itibarıyla halen SPK'nın konuyu inceleme süreci devam etmekte olup tasfiye izni beklenmektedir.

6. Ticari Alacak ve Borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	242.086	293.984
Toplam	242.086	293.984

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

7. Diğer Alacak ve Borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli diğer alacak ve borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Diğer alacaklar	929.199	554.898
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 17) (*)	--	745.904
Toplam	929.199	1.300.802

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in fonlarına ait 1.605.210 TL'lik masraflardan oluşan diğer alacakları giderleştirilmiştir.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	22.300	20.979
Kısa vadeli diğer borçlar	--	2.610
Toplam	22.300	23.589

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	66.381	52.533
Ödenecek SGK kesintileri	41.237	35.379
Ödenecek vergi ve fonlar personel	4.389	4.779
Toplam	112.007	92.691

9. Peşin Ödenmiş Giderler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen iş avansları	2.966	3.687
Toplam	2.966	3.687

10. Diğer Dönen Varlıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	1.654.088	1.401.751
Toplam	1.654.088	1.401.751

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Karşılıklar

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılıkları	239.086	214.200
Toplam	239.086	214.200

Kıdem tazminatı karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet yılını dolduran (kadınlarda 20) ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Mevzuatın 23 Mayıs 2002 tarihinde değişmesinden dolayı, tanımlanmış fayda öncesi hizmet süresi ile ilgili kesin geçici hükümler vardır. Ödenecek tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 73.730 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2025: 80.743 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı ve ihbar karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin aşağıda açıklanan aktüer öngörüler doğrultusunda tahmin edilmesiyle hesaplanır.

TMS tanımlanmış fayda planlarına ilişkin şirketlerin yükümlülüklerine dair aktüerya değerlendirme metodu gerektirir. Buna göre Şirket, öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanan bir borç yansıtmıştır ve bu hesaplama aynı zamanda hizmetlerini sonlandıran ve emeklilik maaşı almaya hak kazanan personele ilişkin sahip olunan deneyime bağlı birtakım unsurlara bağlıdır ve TMS 19'a uygun olarak bilanço tarihinde devlet tahvillerindeki cari piyasa getirisine göre iskonto tabi tutulmuştur. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıdaki aktüeryal varsayımları kullanılmıştır:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İskonto oranı	2,88%	2,88%
Beklenen enflasyon oranı	26,88%	26,88%

30 Eylül tarihlerinde sona eren hesap dönemleri ait, kıdem tazminatı karşılığındaki hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
1 Ocak bakiyesi	214.200	232.255
Hizmet maliyeti	88.292	81.425
Faiz maliyeti	51.951	46.371
Aktüeryal kayıp/ kazanç	(63.332)	(103.008)
Net parasal olmayan kalem	(52.025)	(62.006)
Toplam	239.086	195.037

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

	Hisse Tipi	30 Eylül 2026	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2025	Ortaklık Payı (%)
Mehmet İlhan Gülay	A Grubu	20.349.998	49,63%	14.849.998	49,50%
İhsan Gülay	A Grubu	10.174.999	24,82%	7.424.999	24,75%
Mehmet Gülay	A Grubu	10.174.999	24,82%	7.424.999	24,75%
Can İkinci	B Grubu	300.000	0,73%	300.000	1,00%
Türker Tekten	C Grubu	4	0,00%	4	0,00%
Ödenmiş sermaye		41.000.000	100	30.000.000	100
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		54.435.413		50.094.019	
Toplam sermaye		95.435.413		80.094.019	

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ödenmiş sermayesi 41.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 41.000.000 adet hisseye bölünmüştür. (31 Aralık 2025: 1 TL nominal değerli 30.000.000 adet). Bu payların A, B ve C grubu imtiyazları yukarıdaki tabloda sunulmuştur.

Şirket'in 15 Aralık 2025 tarihli yönetim kurulu kararıyla, 75.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde yer alan 30.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, tamamı şirket ortakları tarafından sermaye artırımında kullanılmak üzere daha önce verilmiş olan sermaye avanslarından karşılanmak suretiyle 11.000.000 TL artırılarak 41.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Şirket ortaklarından Can İkinci ve Türker Tekten, ilgili sermaye artırımına katılmayacaklarını beyan ettiklerinden, artırılan 11.000.000 TL tutarındaki sermayenin 5.500.000 TL'sinin Mehmet İlhan Gülay, 2.750.000 TL'sinin İhsan Gülay ve 2.750.000 TL'sinin Mehmet Gülay tarafından daha önce verilmiş olan sermaye avanslarından karşılanmasına karar verilmiştir (31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücüyle: 15.341.394 TL). İlgili tutarlar 27 Haziran 2025 tarihinde Şirket'in banka hesabına gönderilmiş olup sermaye artırımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na 2 Temmuz 2025 tarihinde izin başvurusunda bulunulmuştur. Sermaye artırımı, Kurul tarafından 5 Ocak 2026 tarihinde onaylanmış ve 4 Şubat 2026 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in yeni sermaye tutarı 41.000.000 TL'dir.

31 Ocak 2025 tarihinde tescil edilen 15.000.000 TL tutarındaki sermaye artışından sonra Türker Tekten'in sermayesi 150.000 TL'den 300.000 TL'ye çıkmıştır. Ancak 27 Haziran 2025 tarihli yönetim kurulu kararıyla Türker Tekten'in 300.000 TL'lik sermayesinin 149.998 TL'si Mehmet İlhan Gülay'a, 74.999 TL'si Mehmet Gülay'a, 74.999 TL'si ise İhsan Gülay'a devredilmiştir. 1 Temmuz 2025 tarihinde ilgili hisse devrine ilişkin SPK'ya e-başvuru sistemi üzerinden bilgi verilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 75.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 75.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in 10 Ağustos 2026 tarihli yönetim kurulu kararıyla 75.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 205.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve şirketin 41.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak ve her bir pay için nominal değeri 1 TL üzerinden şirketin pay sahiplerinin rüçhan hakları kullanılmak suretiyle 39.000.000 TL arttırılarak 80.000.000 TL'ye yükseltilmesine, rüçhan hakkını kullanmak istemediğini beyan eden Can İkinci (B Grubu) ve Türker Tekten'in (C Grubu) kullanılmayan rüçhan haklarına karşılık gelen payların diğer pay sahiplerine kendi aralarındaki pay oranı nispetinde tahsis edilmesine karar verilmiştir. A Grubu ortaklar 25 Haziran 2026 tarihinde hisseleri oranında sermaye avanslarını Şirket'in banka hesabına göndermiş olup Sermaye Piyasası Kurulu'na 10 Ağustos 2026 tarihinde başvurulmuştur. Kayıtlı sermaye tavanı ve sermaye artırım başvurusu SPK'nın 27.08.2026 tarih ve E-12233903-350.05.02-97097 sayılı yazısıyla olumlu karşılanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla artırıma ilişkin işlemlerin yapılmasına devam edilmektedir.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (Devamı)

Şirket ortaklarından Mehmet İlhan Gülay, İhsan Gülay ve Mehmet Gülay sermaye artışında kullanılmak üzere 25 Haziran 2026 tarihinde 39.014.622 TL tutarında nakit sermaye avansı göndermiştir ve bu sermaye avansı diğer sermaye yedeklerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücüyle: 41.187.643 TL).

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karlarında izlenen farklar
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	11.054.508	54.435.413	(43.380.905)

31 Aralık 2025	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karlarında izlenen farklar
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	11.054.508	50.094.019	(39.039.511)

13. Genel Yönetim Giderleri

30 Eylül tarihlerinde sona eren dönemlere ait Şirket'in genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Kira giderleri	--	4.184.016
Danışmanlık giderleri	2.806.911	2.559.028
Vergi, resim ve harç giderleri	2.530.200	2.299.669
Personel giderleri	1.697.620	2.082.595
Karşılık giderleri	246.411	--
Diğer giderler	26.491	1.054
Toplam	7.307.633	11.126.362

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderler

Şirket'in 30 Eylül tarihlerinde sona eren dönemlere ait Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
SGK teşvik geliri	13.142	14.811
Konusu kalmayan karşılıklar	--	30.246
Diğer gelirler	--	7.137
Toplam	13.142	52.194

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Diğer giderler	160.198	4.290
Toplam	160.198	4.290

15. Finansman Gelir ve Giderleri

30 Eylül tarihlerinde sona eren dönemlere ait Şirket'in finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Finansman Gelirleri		
Kur farkı gelirleri, net	5.729.518	--
Faiz gelirleri	94.039	11.648.276
Toplam	5.823.557	11.648.276

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Finansman Giderleri		
Banka komisyonları	28.528	7.335
Toplam	28.528	7.335

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Gelir Vergileri

Dönem karı vergi varlığı/yükümlülüğü

Şirket, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

21 Eylül 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kurum kazançları için %20 oranında belirlenmiştir. 22 Nisan 2021 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11. Maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen Geçici Madde 13 uyarınca %20 olan Kurumlar Vergisi oranı, 2026 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25 olarak uygulanacak şekilde düzenlenmiştir (2025: %25).

15 Nisan 2022 tarihli ve 31810 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7394 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 26’ncı maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 13’üncü maddesine eklenen fıkra ile Kurumlar Vergisi oranı 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için yeniden düzenlenmiştir.

Bu kanunun 21.maddesi ile Kurumlar vergisi bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır (31 Aralık 2025: %30). Bu düzenleme, 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; Kurumlar Vergisi oranı 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için 15 Temmuz 2023 tarihinde yeniden düzenlenmiştir.

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri üzerinde %15 oranında stopaj uygulanır.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Gelir Vergileri (Devamı)

Dönem karı vergi varlığı/yükümlülüğü (Devamı)

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17 inci gün akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda kurumlara yönelik birçok istisna bulunmaktadır. Dolayısıyla ticari kar / zarar rakamı içinde yer alan istisnai kazançlar kurumlar vergisi hesabında dikkate alınmıştır. Kurumlar vergisi matrahının tespitinde yukarıda yer alan istisnalar yanında ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8, 9 ve 10. Maddeleri ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 40. Madde hükmünde belirtilen indirimler de dikkate alınır.

Transfer Fiyatlaması Düzenlemesi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesinin "transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkında Genel Tebliğ'de uygulamadaki detayları belirlemiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla, fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün, mal veya hizmet alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergi ve fonlar	14.241	600.258
Dönem karı vergi varlığı	14.241	600.258

Etkin Vergi Oranının Mutabakatı

		1 Ocak - 30 Eylül 2026		1 Ocak - 30 Eylül 2025
Dönem kar veya zararı		(13.640.950)		(9.436.576)
Cari dönem vergi gideri		(455.094)		8.357
Vergi öncesi kar veya zarar		(13.185.856)		(9.444.933)
Yasal oranla hesaplanan kurumlar vergisi	30%	3.955.757	30%	2.833.481
Kanunen kabul edilmeyen giderler	--	--	<1%	(1.101)
Özkaynak kalemlerinin enflasyon etkisi	(58) %	(3.760.451)	(30) %	(2.815.823)
Ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmayan mali zarar	(11) %	(575.666)	--	--
Diğer	(1) %	(74.734)	4%	(8.200)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen toplam vergi geliri		(455.094)		8.357

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Gelir Vergileri (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025:%30).

	<u>Varlıklar</u>		<u>Yükümlülükler</u>		<u>Ertelenmiş Vergi</u> <u>Varlıkları/Yükümlülükleri</u>	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı	71.726	64.260	--	--	71.726	64.260
Diğer	--	481.558	--	--	--	481.558
Toplam ertelenen vergi varlığı	71.726	545.818	--	--	71.726	545.818
Mahsuplaşabilen vergi tutarı	--	--	--	--	--	--
Net ertelenen vergi varlığı	71.726	545.818	--	--	71.726	545.818

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi varlıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	545.818	81.057
Kar veya zararda muhasebeleştirilen	(455.094)	8.357
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(18.998)	(30.902)
Toplam	71.726	58.512

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. İlişkili Taraf Açıklamaları

a. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İstanbul Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş	--	745.904
	--	745.904

b. İlişkili taraflara borçlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflara diğer borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

c. İlişkili taraflardan yapılan işlemler

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ait ilişkili taraflardan yapılan hizmet alımları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait üst düzey yöneticiler ve yönetim kuruluna sağlanan faydalar bulunmamaktadır (30 Eylül 2025: Bulunmamaktadır).

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Yönetimi

Şirket'in risk yönetimi politikaları Şirket'in karşılaştığı riskleri, uygun risk limitlerini ve kontrolleri belirlemek ve analiz etmek ile ilgili limitlere uyumu takip etmek amacıyla oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri piyasada ve Şirket faaliyetlerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

Şirket, faaliyet izni aldıktan sonra Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak sermaye yeterlilikleri kapsamında yükümlülüklerle tabidir.

i) Kredi riski

Kredi riski, ticari ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir.

Şirket'in kredi riski ağırlıklı olarak bankalardaki mevduatlardan oluşmaktadır. Şirket'in bankalardaki mevduatı 3 aydan kısa vadeli olarak sınıflanmaktadır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Eylül 2026	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalarda ki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	--	929.199	78.506.885	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	929.199	78.506.885	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	745.904	554.898	48.904.019	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	745.904	554.898	48.904.019	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)**ii) Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmamak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Finansal yükümlülüklerin 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Sözleşme uyarınca					
	Defter değeri	nakit çıkış toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Ticari borçlar	242.086	242.086	242.086	--	--	--
Diğer borçlar	22.300	22.300	22.300	--	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	112.007	112.007	112.007	--	--	--
Toplam kaynaklar	376.393	376.393	376.393	--	--	--

31 Aralık 2025	Sözleşme uyarınca					
	Defter Değeri	nakit çıkış toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Ticari borçlar	293.984	293.984	293.984	--	--	--
Diğer borçlar	23.589	23.589	23.589	--	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	92.691	92.691	92.691	--	--	--
Toplam kaynaklar	410.264	410.264	410.264	--	--	--

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)**iii) Piyasa riski****a. Döviz pozisyonu riski**

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Bu riskler, döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve yükümlülüklerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026			31 Aralık 2025	
	ABD Doları	Avro	Toplam	Avro	Toplam
	Karşılığı	Karşılığı	Türk Lirası Karşılığı	Karşılığı	Türk Lirası Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	840.653	673.304	78.494.250	514.874	32.293.966
Net yabancı para pozisyonu	840.653	673.304	78.494.250	514.874	32.293.966

Şirket, Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in Avro para birimi kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir.

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde;				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	4.111.892	(4.111.892)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
ABD Doları Net Etki	4.111.892	(4.111.892)	--	--
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde;				
1- Avro net varlık/yükümlülüğü	3.737.533	(3.737.533)	3.229.397	(3.229.397)
2- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
Avro Net Etki	3.737.533	(3.737.533)	3.229.397	(3.229.397)
TOPLAM	7.849.425	(7.849.425)	3.229.397	(3.229.397)

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

b. Faiz pozisyonu riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Şirket'in aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri aynıdır. Bu sebeple, bu finansal tablo notlarında faiz oranı riski ile ilgili ilave bir tablo sunulmamıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli araçlar		
Finansal varlıklar		
-Nakit ve nakit benzerleri	--	2.404.033
-Finansal yatırımlar	--	840.728
Toplam	--	3.244.761

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları)

Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

i. Finansal aktifler:

Bankalardan alacaklar ve diğer finansal aktifler bu finansal tablolarda itfa edilmiş değerleri ile kayıtlara alınmaktadır.

ii. Finansal pasifler:

Kısa vadeli olmaları sebebiyle finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin kayıtlı değerleri yaklaşık olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtmaktadır.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	İtfa Edilmiş Maliyet	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri
<u>Finansal Varlıklar</u>			
Nakit ve nakit benzerleri	78.506.885	--	78.506.885
Diğer alacaklar	929.199	--	929.199
<u>Finansal Yükümlülükler</u>			
Ticari borçlar	--	242.086	242.086
Diğer borçlar	--	22.300	22.300
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	--	112.007	112.007

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları) (Devamı)

Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri (devamı)

31 Aralık 2025	İtfa Edilmiş Maliyet	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri
<u>Finansal Varlıklar</u>			
Nakit ve nakit benzerleri	48.904.019	--	48.904.019
Finansal yatırımlar	--	840.728	840.728
Diğer alacaklar	1.300.802	--	1.300.802
<u>Finansal Yükümlülükler</u>			
Ticari borçlar	--	293.984	293.984
Diğer borçlar	--	23.589	23.589
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	--	92.691	92.691

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar

Parasal olmayan kalemler	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
<u>Finansal durum tablosu kalemleri</u>	(12.428.071)	(10.443.511)
Ertelenmiş Vergi	106.764	16.433
Sermaye	(18.667.838)	(16.238.257)
Diğer Sermaye Yedekleri	(2.173.021)	(1.070.911)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	8.324.817	6.852.182
Aktüeryal Farklar	(18.793)	(2.958)
<u>Kar veya zarar tablosu kalemleri</u>	510.488	63.692
Genel Yönetim Giderleri (-)	756.930	1.080.457
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(278.763)	(2.042)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	87.244	615
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(45.734)	(31.069)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	103	14.374
Finansman Gelirleri	(12.663)	(999.154)
Finansman Giderleri (-)	3.371	511
<u>Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)</u>	(11.917.583)	(10.379.819)

21. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.