

WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

01 OCAK – 30 EYLÜL 2026 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun ilgili olduğu hesap dönemi

İşbu rapor 01 Ocak – 30 Eylül 2026 dönemini kapsamaktadır.

1.2. Şirkete İlişkin Bilgiler

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

Ticaret Sicil No: 394325-5, İstanbul

Mersis No : 0798139631600001

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

Telefon : +90 212 3733080

Web Adresi : www.wamportfoy.com

1.3. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 41.000.000 TL olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı / Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Hisse Tipi	Pay Oranı (%)
İhsan Gülay	10.174.999	A Grubu	24.82
Mehmet İlhan Gülay	20.349.998	A Grubu	49.63
Mehmet Gülay	10.174.999	A Grubu	24.82
Can İkinci	300.000	B Grubu	0.73
Türker Tekten	4	C Grubu	<0.00
TOPLAM	41.000.000		100.0%

1.4. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in personel sayısı 3'tür.

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

Yoktur.

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

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

Yoktur

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

Yoktur

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

Şirket sahip olduğu sermayeyi banka hesaplarında vadeli/vadesiz TL ve Döviz mevduat olarak değerlendirmektedir.

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

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

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

Yoktur.

- 4.4. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirketimizin 4-TL değerindeki payına sahip Yönetim Kurulu Üyesi Türker Tekten hakkında İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığı'nın Terörizmin Finansmanı ve Aklama Suçları Soruşturma Bürosu tarafından yürütülen 2026/149004 Soruşturma nolu dosyasından malvarlığını azaltıcı nitelikteki işlem talepleri ile gerçekleştirilen bu tür işlemler yönünden tedbir kararı verilmiştir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

- 4.14. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

30 Haziran 2025 tarihli yönetim kurulu kararıyla alınan ve şirket ortaklarının sermaye arttırımında kullanılmak üzere daha önce vermiş oldukları sermaye avanslarından karşılanmak suretiyle, Şirketin sermayesinin 11.000.000 TL tutarında arttırılarak 41.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artışı Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 5 Ocak 2026 tarihinde onaylanmış ve 4 Şubat 2026 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in sermayesi 41.000.000 TL olmuştur.

Şirket'in güncel çıkarılmış sermayesi 41.000.000 TL olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

- 4.16. Diğer

Şirket'in kurucusu ve yöneticisi olduğu Fonlar aşağıdaki gibidir;

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

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

Şirket 13 Mayıs 2026 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararıyla Fonların tasfiye edilmesine ve izin için Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) 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.

5. FİNANSAL DURUM

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

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

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

Şirketin henüz satış geliri bulunmamaktadır.

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

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

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

Yoktur.

7. DİĞER HUSUSLAR

- 7.1. Faaliyet döneminin sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve

diğer ilgili kiři ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

7.2. Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan mali haklar

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

7.3. İlave bilgiler

Şirket'in 10 Ağustos 2026 tarihli yönetim kurulu kararıyla 75.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 205.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve Şirket'in 41.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak ve her bir pay için nominal değeri 1 TL üzerinden Şirket'in 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 ortakları 25 Haziran 2026 tarihinde hisseleri oranında sermaye avanslarını Şirket'in banka hesabına göndermiş olup Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.

Kayıtlı sermaye tavanı ve sermaye artırımını 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.

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.

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