

**WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 02/11/2023 tarih ve 161 / 1470 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 13/01/2025 tarih ve E-12233903-315.04-65978 sayılı izni ile ünvanı “WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak değiştirilen Fon’un katılma payları; içtüzük/şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 09.07.2024 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici’nin;	
Ünvanı	WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 07/03/2023 No: GGSPYŞ/PY.9/243
Adresi	Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad. AVM No:12 İç Kapı no:108 Şişli/İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket’in yönetim kurulu üyelerine Şirket’in Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Portföy Saklayıcısı’nın;	
Unvanı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 22.02.2024 No: 12/281
Adresi	Maslak, Nurol Plaza, Büyükdere Cd. No:255, 1502 Sarıyer/İSTANBUL

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tarih: 26/6/2023 Sayı: 10860
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	1/9/2023 tarih ve 2023-09-01 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Fonun süresi	Fon'un süresi 10 senedir. Bu sürenin son 2 yılı tasfiye dönemidir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Hurşit ŞEN 1978'den beri Gülaylar Grup Şirketlerinin Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkanı, Şirketlerin Temsil ve İltamından Sorumlu Yetkili olarak çalışmaktadır. Kuyumculuk ve gayrimenkul sektörlerinde 95 senedir faaliyette olan grupta Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat alanlarında da yönetim stratejilerinin oluşturulması ve uygulamaya geçirilmesi süreçlerinde yönetici olarak görev almıştır. Gülaylar Gruptan önce Gelirler İdaresinden çeşitli görevlerde bulunmuştur. Ankara Hukuk Fakültesinden lisans derecesi bulunmaktadır. 2. Genel Müdür Can İKİNCİ 2012-2022 yılları arasında 3.3 milyar Amerikan Dolarını aşan büyüklükteki yatırım fonlarına danışmanlık yapan Türkiye'deki yatırımlara odaklanmış en büyük özel sermaye şirketi Actera Group'un Ortak Yöneticisi (Partner) olarak görev yapmıştır. Actera Group bünyesinde Kamil Koç, U.N.RO-RO, Joker ve Soobe firmalarının Yönetim Kurulu Üyeliğini yürütmüştür. Ayrıca bu dönem içinde Actera Group'un hissedarı olduğu Gratis'te 1 yıl ve Mars Athletic'te (MACFit) 2 yıl süreyle tam

	zamanlı CEO (Genel Müdür) olarak bu şirketlerin hızlı büyümesi ve kurumsallaşmasına önderlik etmiştir. Actera Group'ta fon yöneticiliği ve CEO rollerinden önce, 2006-2012 yılları arasında Shaya Group'un Türkiye Genel Müdürü olarak Starbucks Coffee, The Body Shop, Victoria's Secret gibi önemli uluslararası şirketlerin başarılı büyüme süreçlerini yönetmiştir. Kendisi, Starbucks ve Shaya Group'a liderlik etmeden öncesindeki 2 yıl boyunca McKinsey & Company'nin Londra ofisinde perakende, bankacılık, hızlı tüketim sektörlerinde çeşitli uluslararası firmalara danışmanlık hizmeti vermiştir. Bunun öncesinde 1999-2003 yılları arasında Tefen Operations Consulting'in New York ofisinde birçok sektördeki uluslararası firmalara operasyonel verimlilik konularında destek vermiştir. Can İkinci'nin Boğaziçi Üniversitesi'nden Makina Mühendisliği lisans, Columbia Üniversitesi'nden Endüstri Mühendisliği yüksek lisans, Wharton Business School'dan Finans ve İşletme yüksek lisans (MBA) dereceleri bulunmaktadır. 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Sinem SANİBAL KURT 2014 senesinden itibaren Ilgaz Değerleme Şirketi ile çözüm ortağı olarak çalışmıştır. 2010-2013 seneleri arasında Reel Gayrimenkul Değerlemede Değerleme Uzmanı olarak çalışmıştır. Kariyerine AG Dizayn İnşaat Emlakta uzman olarak başlamıştır. Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve Mesleki Tecrübe Belgesine sahiptir. Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümünden lisans, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Emlak ve Emlak Yönetim Bölümünden önlisans derecelerine sahiptir. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Bu Fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Katılma payları alımına konu fon birim pay fiyatları yılda bir kez olmak üzere yılın son günü hesaplanır ve ilgili tarihi takip eden 20. iş gününde Kurucu'nun resmi internet sitesinde (www.wamportfoy.com) açıklanır. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen istisnai hallerde özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon katılma paylarına ilişkin olarak ayrıca mevzuattaki değerlendirme esaslarına uygun olarak her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

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

Katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle

gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının ihracı ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin işlemler Tebliğ'in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde/fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre gerçekleştirilebilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin detaylı bilgilere fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, genel müdür ve bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan toplam 3 (üç) kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Yatırım komitesi yukarıda ifade edilen 3 üyenin katılımıyla toplanır ve çoğunluğun olumlu yöndeki oyuyla karar alır.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

8. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.wamportfoy.com adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un / Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı

WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Adı Soyadı

Görevi

İmza